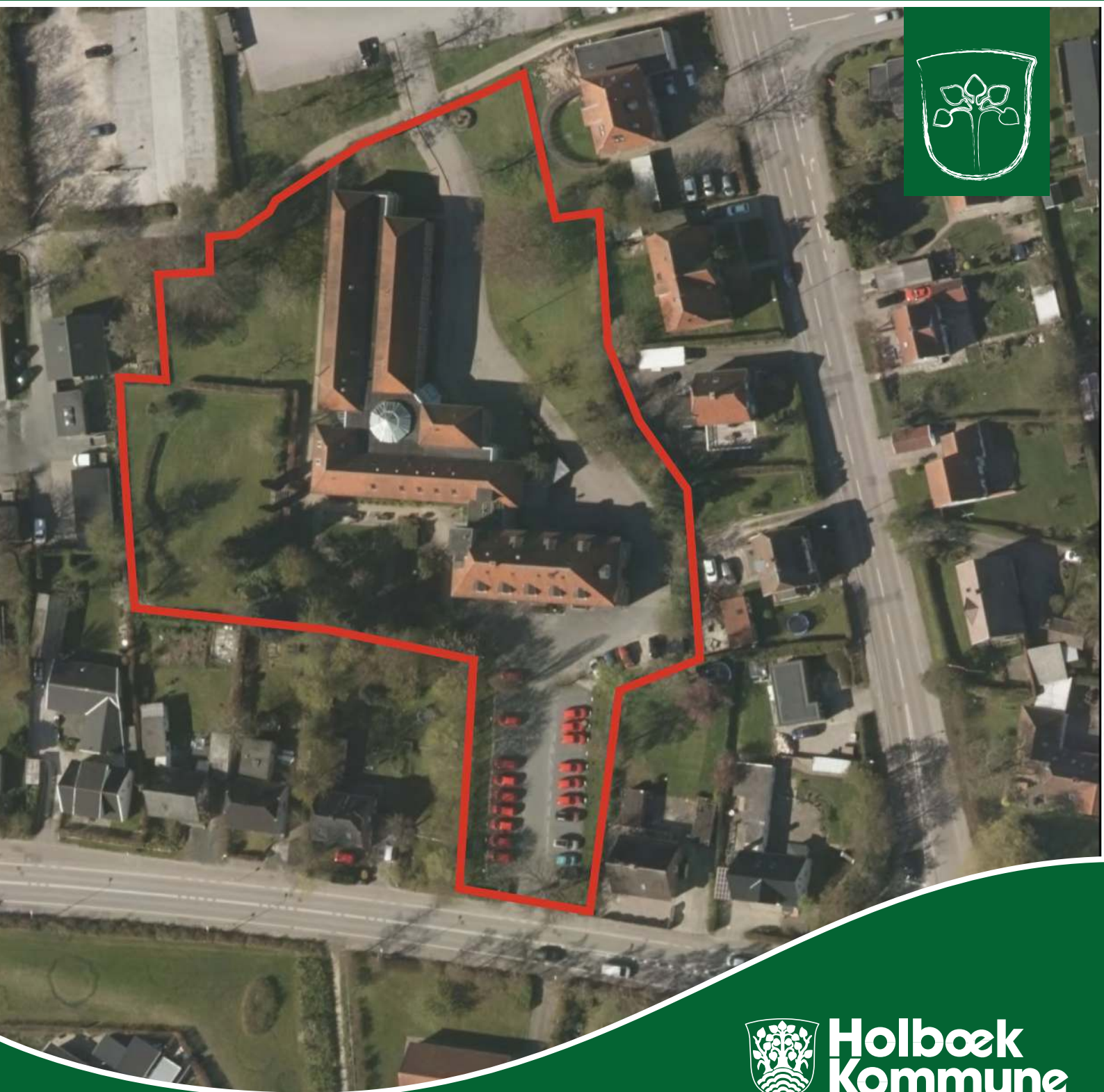
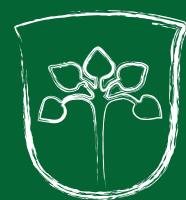


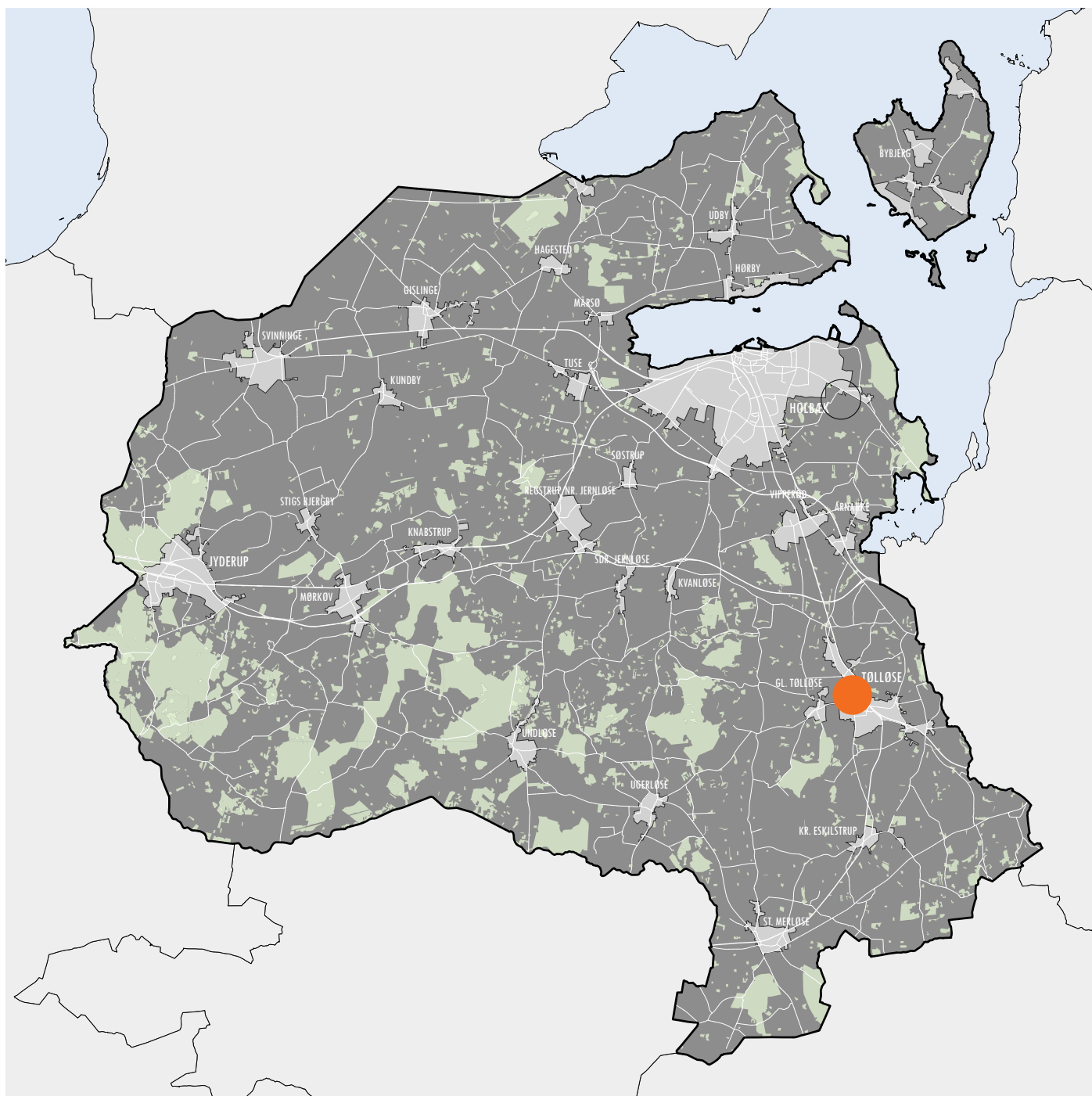
LOKALPLAN 19.14

OMDANNELSE AF TØLLØSE ÆLDRECENTER TIL BOLIGER



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Kommune har den 26. juni 2018 vedtaget endeligt Lokalplan 19.14 for omdannelse af ældrecenter i Tølløse til boligformål. Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 7. juni 2018 til den 21. juni 2018.

Baggrund

Holbæk Kommune har solgt det tidligere ældrecenter med henblik på en omdannelse af bygningerne fra plejehjemsformål til boligformål. Da den eksisterende lokalplan udlægger arealet til offentlige formål udarbejdes nærværende lokalplan med det formål, at muliggøre et konkret ombygningsprojekt til boligformål.



Formål

Formålet med udarbejdelse af lokalplanen er, at muliggøre et konkret projekt for ombygning af de eksisterende bygninger til boliger. Det er formålet med lokalplanens bestemmelser at sikre, at de eksisterende kvaliteter i området fastholdes og understøttes. Der udlægges ikke med lokalplanen byggefelter til opførelse af nybyggeri, og det eksisterende grønne haveareal vil således fremadrettet også bestå som grønt haveareal for de kommende boliger.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 0,8 ha, og er beliggende centralt i Tølløse, omkranset af eksisterende bymæssig bebyggelse, der dels består af boliger og dels af offentlige bygninger til eksempelvis skoleformål. Den eksisterende bebyggelse består af et hovedhus fra 1927, opført i røde mursten med hvidmalede vinduer i et symmetrisk, klassisk arkitektonisk udtryk. I umiddelbart sammenhæng med hovedbygningen er senere opført nyere tilbygninger mod nord. Tilbygningerne er i skala og materialevalg tilpasset det oprindelige hovedhus, om end de er udført med et lidt andet formsprog og med en anden nutidig detaljering. Bygningerne er beliggende ud til et grønt eksisterende haveareal, der har fungeret som have for beboere i plejehjemmet. Området er beliggende tæt på eksisterende skole, idrætsfaciliteter, indkøbsmuligheder og offentlig transport.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet



Eksisterende hovedbygning, facade mod Tølløsevej



Bagvedliggende bygningslænger og haveareal



Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør ombygning af de eksisterende bygninger til boliger. Der udlægges ikke med lokalplanen byggefeltet til opførelse af nybyggeri, og det eksisterende grønne haveareal vil således fremadrettet også bestå som grønt haveareal for de kommende boliger. Lokalplanen er ikke en bevarende lokalplan for bevaringsværdig bebyggelse, men de uvendige arkitektoniske kvaliteter, navnlig ved den eksisterende hovedbygning, søges med lokalplanbestemmelserne fastholdt. En mindre del af det nuværende grønne haveareal disponeres med parkering. Med lokalplanen fastsættes krav om etablering af min. 1 p-plads pr. bolig. Vejadgang til arealet vil fortsat primært ske via adgang fra Tølløsevej og sekundært ved stiadgang fra Hjortholmvej.



Illustrationsplan efter indretning af boliger i eksisterende bygninger med nyt p-areal



Facadetegninger ved ombygning til boligformål

Borgerinddragelse

Lokalplanen vurderes kun i meget begrænset omfang at indebære ændringer for det bestående miljø, såvel visuelt som funktionelt. Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 7.juni 2018 til den 21. juni 2018. Der indkom ikke høringssvar i den offentlige høringsperiode.

Behandling af høringssvar

Der indkom ikke høringssvar i den offentlige høringsperiode.



Statslig og regional planlægning

Lokalplanen vurderes ikke at indebære ændringer af betydning for overordnet statslig planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende Kommuneplanramme 19.B11, der udlægger området til boligformål, herunder etageboliger i maksimalt 2 1/2 etage, med en maksimal bygningshøjde på 12 m. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er beliggende inden for eksisterende Lokalplan 1.40_345, der omfatter et større område end nærværende lokalplanområde, og udlægger anvendelsen af det samlede område til offentlige formål, herunder skole, bypark og eksisterende bygninger (plejehjem). Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses den del af Lokalplan 1.40_345, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkninger af nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen rummer ikke mulighed for detailhandel.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og rummer eksisterende bebyggelse med tilhørende haveareal. Der er ikke særlige udpegninger, eller beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven inden for området. Området er beliggende inden for kulturmiljøudpegnings for Tølløse Stations by, der omfatter det meste af bebyggelsen langs veje i den centrale del af byen. Lokalplanen rummer ikke bestemmelser, der indebærer væsentlige påvirkninger af stationsbymiljøet. Mest karakteristisk for det visuelle miljø er hovedbygningen, der med lokalplanen sikres en visuel fremtræden som den oprindelige.

Trafikforhold

Lokalplanområdet har vejadgang primært fra den kommunale vej, Tølløsevej, og sekundært ved stiadgang fra Hjortholmvej. Der ændres ikke med lokalplanen på de eksisterende vejforhold. Med lokalplanen indplaceres supplerende parkeringspladser på et mindre delareal vest for hovedbygningen.

Anvendelsesændring af eksisterende bygninger fra ældrecenter til boliger vurderes ikke at indebære nævneværdige ændringer i de eksisterende trafikale forhold.

Offentlig service

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart op til skole og idrætsområde. Der er ca. 150 m til indkøbsmuligheder og ca. 750 m til stationen.

Energi og forsyning

Lokalplanen muliggør ombygning af eksisterende bygninger til boliger. Der er således allerede ved eksisterende forhold forsyningsledninger på ejendommen, herunder elforsyning, varmeforsyning, vandforsyning og kloakering.

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

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der er forsynet med naturgas. De eksisterende bygninger er tilsluttet gasforsyning, og der er tilslutningspligt. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmeforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

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

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kvarmløse- Tølløse vandværk.

Regn- og spildevand

Området er med i spildevandsplanen og er separatkloakeret. Der forefindes eksisterende regn- spildevandsledninger på grunden, jf. kortbilag 2. Evt. omlægninger og ændringer af de nuværende kloakti-tilslutninger skal anmeldes af en autoriseret kloakmester til 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.

Telekommunikation

Bebyggelsen er / kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Holbæk Kommune arbejder for en bæredygtig udvikling, herunder nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

Byggeri og planlægning

Ved ombygning af eksisterende bygninger vil disse opnå tidssvarende isoleringskrav og dermed bidrage til at mindske energiforbruget.

Transport

Ved ombygning af eksisterende bygninger udnyttes den centrale placering i byen til en bæredygtig udvikling, ved brug af eksisterende infrastruktur, forsyning m.v. samt nærhed til bl.a. skole og institutioner.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Med lokalplanen berøres ikke naturforhold. Eksisterende grønt haveareal fastholdes, og vil dermed fortsat bidrage til områdets grønne karakter.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at de eksisterende grønne arealer fastholdes som fælles opholdsareal for de kommende boliger. Området er beliggende centralt i gåafstand og med god tilgængelighed til stier/grønne områder/indkøb/off. transport.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af større veje, baner eller virksomheder, der medfører en støjbelastning, som kræver særlige afskærmningsforanstaltninger.

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

Der er ikke inden for området registreret jordforurening på vidensniveau V1 eller V2.

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 forurenede 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 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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 2, nr. 2 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:

- Lokalplanen ikke omhandler nybyggeri men muliggør ændret anvendelse af eksisterende bygninger fra ældrecenter til boligformål
- Lokalplanen ikke indebærer væsentlige ændringer i det bestående visuelle miljø
- Lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i den trafikale situation

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



Servitutter

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 4c, Tølløse By

Nr. 1 lyst d. 25.06.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
Nr. 2 lyst d. 11.06.1969 - Dok om transformerstation/anlæg mv.,
overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
Nr. 3 lyst d. 24.12.1969 - Dok om byggelinjer mv.
Nr. 4 lyst d. 27.02.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Ikke til hinder for prioritering.
Nr. 5 lyst d. 03.11.1976 - Dok om oversigt mv.
Nr. 6 lyst d. 14.06.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.,
brønd mv.
Nr. 7 lyst d. 12.06.1984 - Dok om naturgas/anlæg mv. Prioritet
forud for pantegæld.
Nr. 8 lyst d. 01.03.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Ikke til hinder for prioritering.



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.

Lokalplanen er ikke afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er frasolgt af Holbæk Kommune, og den nye ejer ønsker at indrette boliger i de eksisterende bygninger, i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området. I første etape ombygges de nordlige nyere tilbygninger til boliger mens hovedbygningen fortsat opretholdes med eksisterende lovlig anvendelse til ældrecenterformål og administration.

Hovedbygningen kan ved evt. senere ønske herom tilsvarende indrettes til boligformål, så længe de fastsatte bestemmelser omkring bygningens ydre fremtræden iagttages.



19.14 Ombygning af ældrecenter til boliger på Tølløsevej

Hjemmel

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

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
 - at muliggøre en anvendelsesændring af de eksisterende bygninger fra ældrecenter til boligformål
 - at udlægge areal til parkeringsforsyning

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter del af matr. nr. 4c, Tølløse By, samt en mindre del af eksisterende vejlitra 7000I, Tølløse By, samt alle matrikler, der efter offentliggørelse af planforslaget måtte udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanplanområdet udlægges til boligformål

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes fra matr. nr. 4c til en selvstændig ejendom.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt udgøre 45.
- 5.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 1/2 etage, svarende til maksimalt etageantal for eksisterende bebyggelse. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 12 m over terræn.
- 5.3 Der udlægges ikke med lokalplanen nye byggefelt for boligbebyggelse, men muliggøres en omdannelse af eksisterende bygningers anvendelse. Lokalplanens bestemmelser er ikke til hinder for, at der kan foretages mindre tilbygninger til eksisterende bygninger, herunder også opsætning af altaner m.v., jf. dog bestemmelser for bebyggelse udpeget som bevaringsværdig på kortbilag 5.
- 5.4 Garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse må placeres inden for området, med en maksimal bygningshøjde på 3,5 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader skal fremstå i røde teglsten i kombination med partier i glas og eventuelle mindre facadepartier i andre materialer.
- 6.2 Tagflader skal fremstå i røde tegl tagsten. Mindre flader kan fremstå i andre materialer.
- 6.3 Garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse kan udføres med andre facade- og tagmaterialer end angivet i ovenstående.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

- 7.1 Eksisterende hovedbygning markeret som bevaringsværdig på kortbilag 5, skal bevares og må ikke nedrives eller ombygges udvendigt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.2 Eksisterende vinduer og døre skal i videst muligt omfang bevares. Ved nødvendig udskiftning skal nye vinduer udføres i træ/alu eller træ som eksisterende, med samme proportionering, opdeling og med hvide rammer og sprosser.
- 7.3 Eksisterende murværk i røde teglsten skal fremstå som blank mur, og må ikke pudses, males el. lign.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tølløsevej, ad eksisterende vejadgang.
- 8.2 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Det haveareal, der tidligere har fungeret som haveareal for ældrecenteret og som offentlig bypark, skal fremadrettet anvendes som haveareal for boligerne.

§ 10 Støj

- 10.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for vejstøj ved de udendørs boligområder: Vejtrafikstøj: Lden 58 dB
Maks. grænse for støj indendørs med lukkede vinduer er 33 dB

§ 11 Aflysning af lokalplaner

- 11.1 Lokalplan 1.40_345 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2

§ 12 Midlertidige retsvirkninger

- 12.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 12.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 19.14 er vedtaget endeligt af Holbæk Kommune den 26. juni 2018

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1



[Kortbilag_1. Luftfoto.pdf](#)

Kortbilag 2



[Kortbilag_2 ledningskort.pdf](#)

Kortbilag 3



[Kortbilag_3 illustrationsplan.pdf](#)

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4



[Kortbilag_4 matrikelkort.pdf](#)

Kortbilag 5

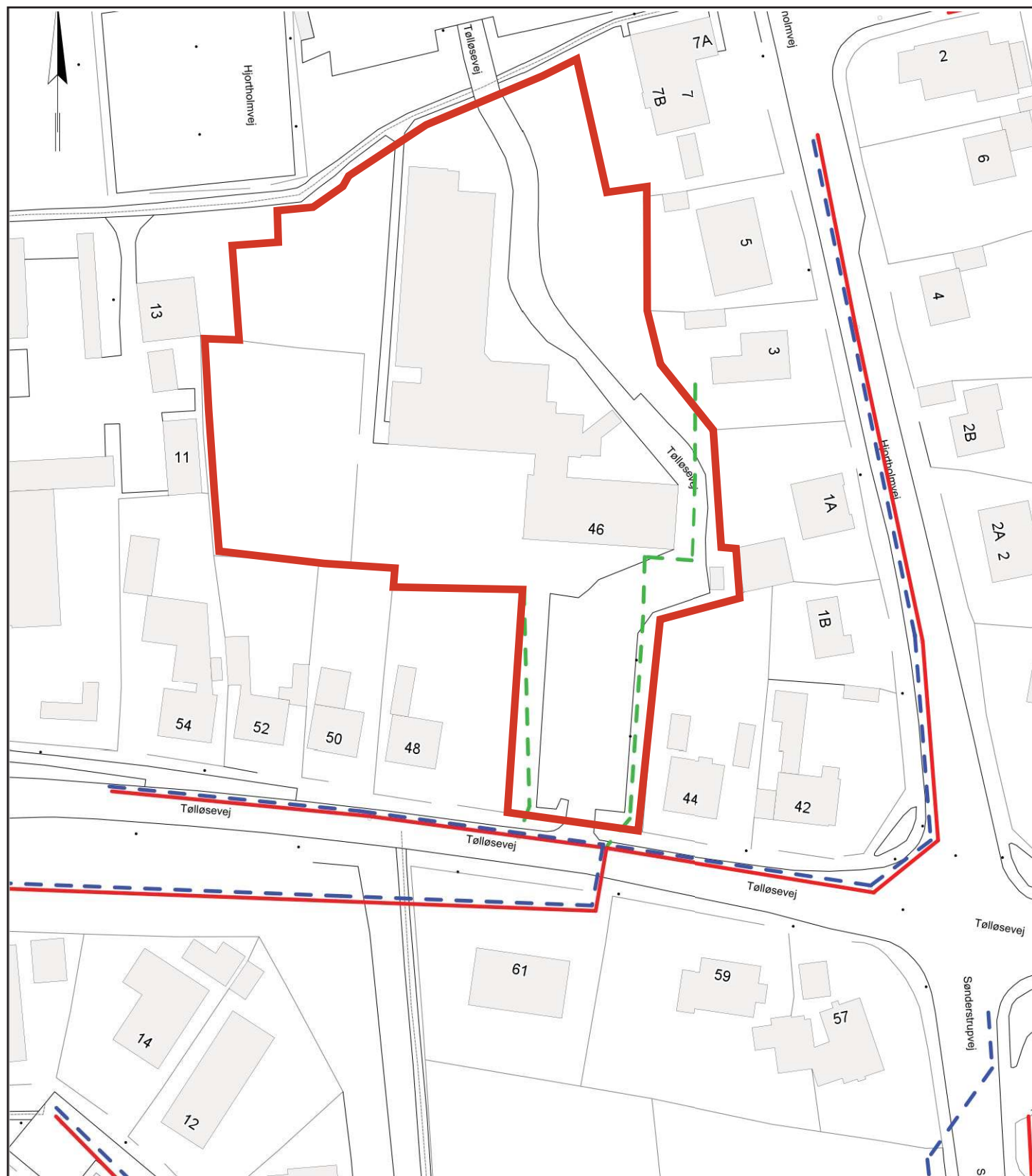


[Kortbilag_5 anvendelsesplan.pdf](#)



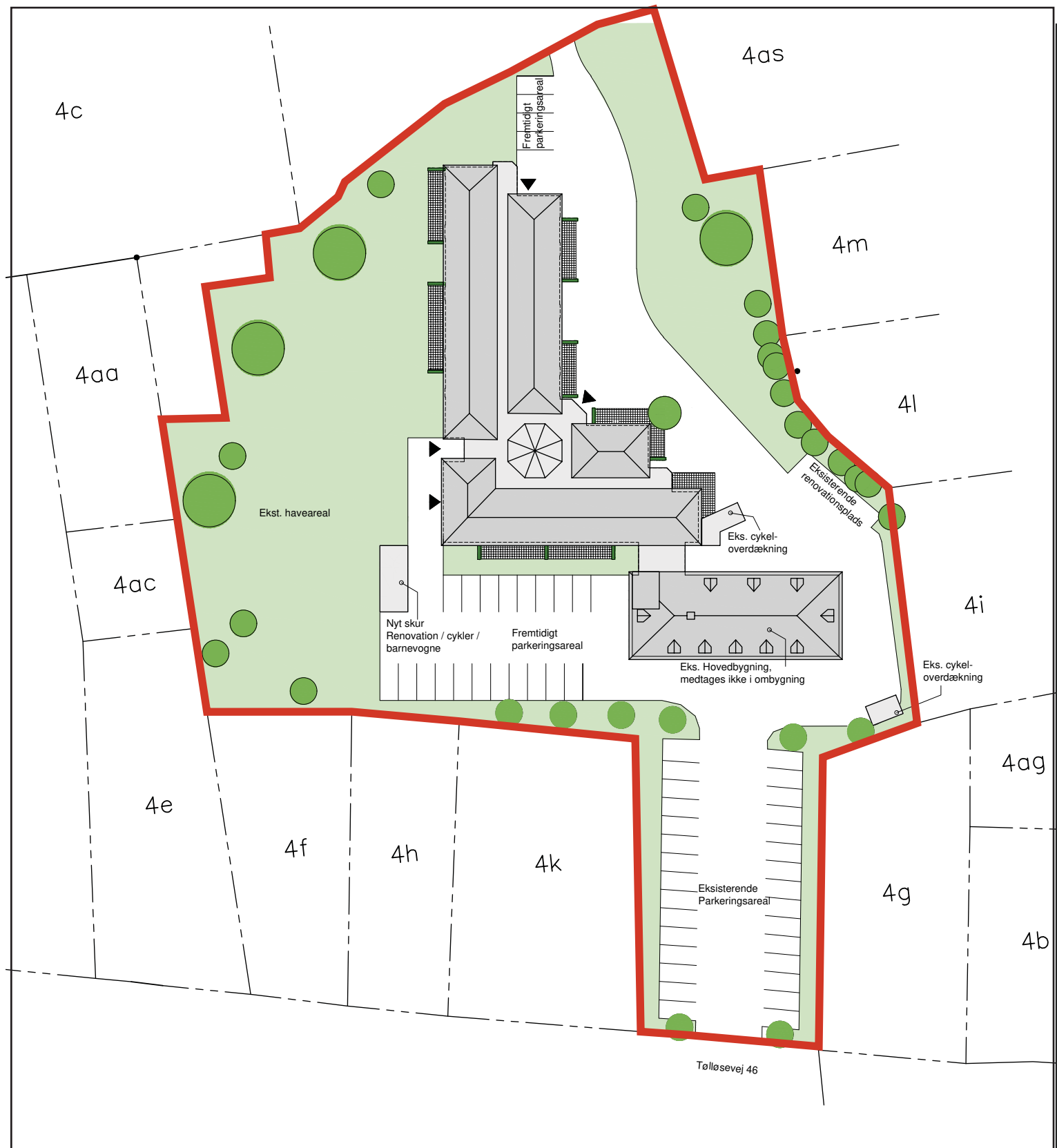
— Lokalplanaafgrænsning

Kortbilag 1
Luftfoto
1: 1.000



- Lokalplanafrænsning
- - - Regnvandsledning
- Spildevandsledning
- - - Fællesledning

Kortbilag 2
 Bindingskort/
 ledningskort
 1: 1.000



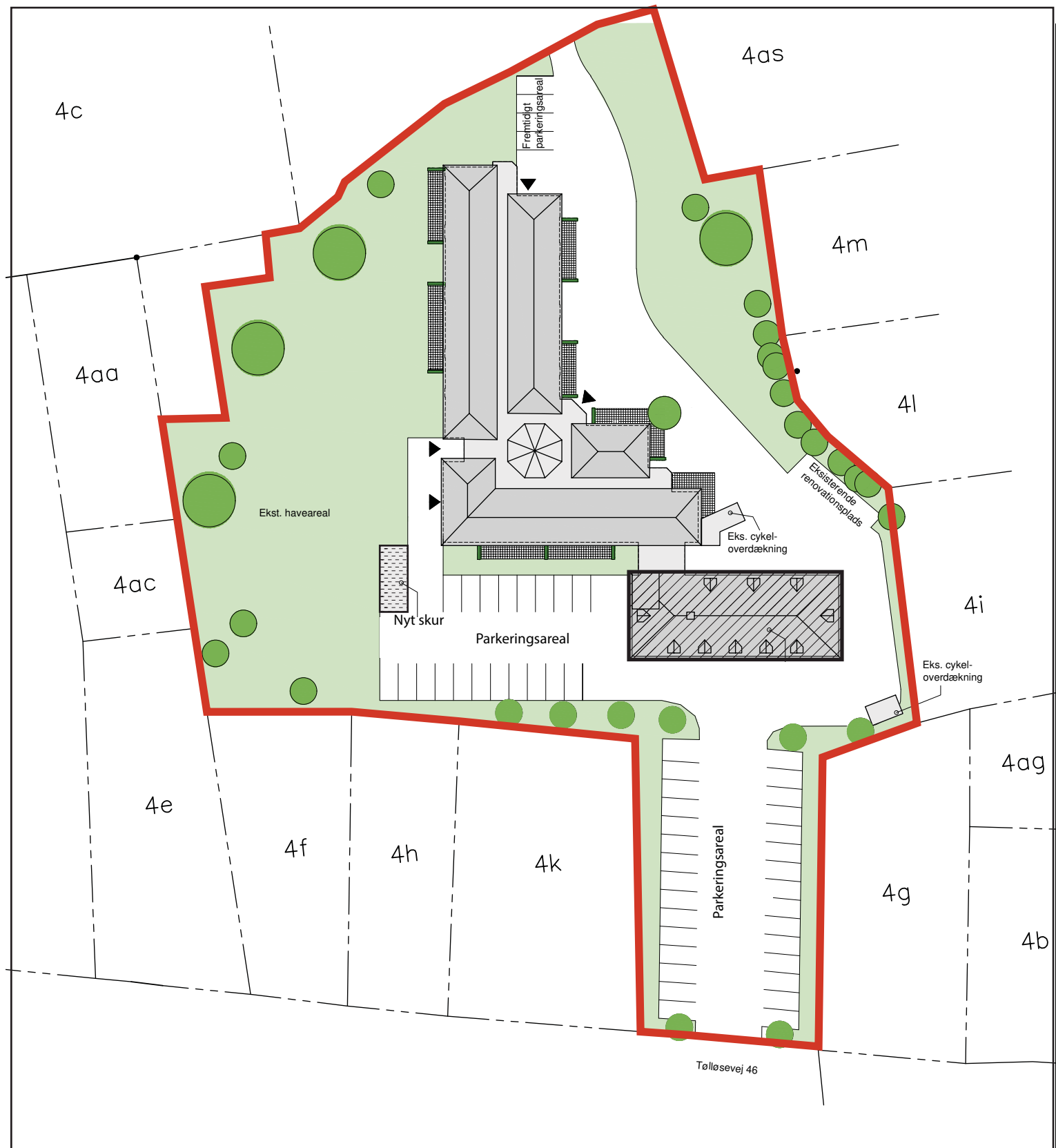
— Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 3
Illustrationsplan
 1: 1.000



- Lokalplanaafgrænsning
- Matrikelskel

Kortbilag 4
Matrikelkort
1:1.000



Lokalplanafgrænsning



Bevaringsværdig bygning



Byggefelt nyt skur



Eksisterende bebyggelse, der omdannes til boligformål



Fælles haveareal

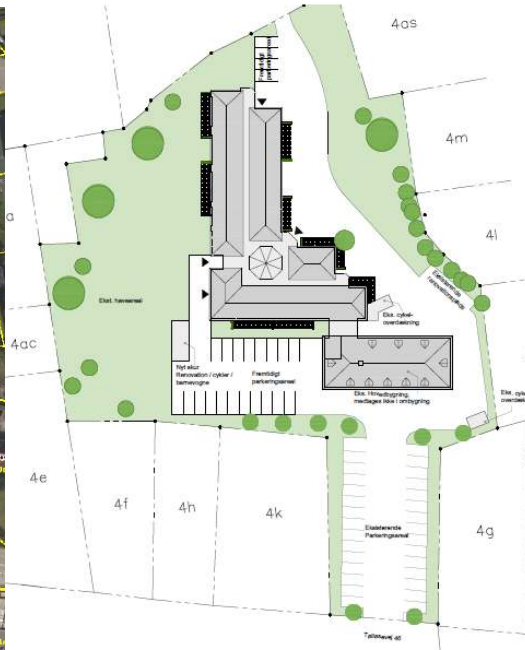


Terrasseareal ved boliger

Kortbilag 5
Anvendelsesplan
1: 1.000

Forslag til lokalplan 19.14

Planområdet i dag



Med planforslaget muliggøres en ændret anvendelse af de eksisterende bygninger fra den tidligere anvendelse som plejehjem til boliger. Ombygning af de eksisterende plejehjemsbygninger til boligformål vil primært berøre indvendige ombygninger og vurderes alene at indebære en begrænset visuel ændring af de eksisterende forhold. Tilsvarende vurderes den afledte anvendelsesændring alene at medføre meget begrænset ændring i påvirkninger af nærområdet. Der skal på arealet tilvejebringes parkering efter gældende normer, svarende til: min. 1 p-plads pr. etagebolig. Det grønne have areal, der ligger i sammenhæng med bebyggelsen, er i den gamle lokalplan udlagt til grønt område for plejehjemmet, men samtidig som bypark for nærområdet. Arealet vil fremadrettet tjene som grønt friareal for beboelseslejlighederne. Eksisterende vejadgang vil også fremadrettet udgøre vejadgang til området. Omdannelse af det tidligere plejehjem til boligformål er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 19.B11.

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	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	x		Lokalplanen danner baggrund for fremtidig mulig ombygning af det tidligere plejehjem til boligformål. Ombygningen vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø.
Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 19.14 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: - planerne ikke indebærer væsentlige ændringer i det bestående visuelle miljø, - den ændrede anvendelse fra plejehjem til boligformål ikke vurderes at medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø, - eksisterende vejadgang fra Tølløsevej opretholdes, og der ikke vurderes at genereres væsentlige afledte ændringer i trafikken		
Dato for mv-høringsfrist internt	Nærværende screening har været sendt i høring fra den 17.5.2018 til den 31.5.2018.		
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.		

Screening					Bemærkninger		
					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning			
Miljøparametre							
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	x			Området er beliggende omkranset af eksisterende bymæssig bebyggelse. Projektet indebærer ombygning af eksisterende bebyggelse, og indebærer ikke visuelle landskabspåvirkninger.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	x			Det eksisterende grønne areal, der har fungeret som haveareal for det tidligere plejehjem, vil fremadrettet i stedet udgøre grønt haveareal for de kommende boliger, indrettet i de eksisterende bygninger. Planforslaget indebærer ikke væsentlige visuelle ændringer ved det eksisterende grønne areal.		

3 Arkitektonisk udtryk	Plan	x			Der indplaceres ikke med planen ny bebyggelse, og de visuelle ændringer ved bestående bebyggelse vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer.		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			Planen medfører ikke visuelle ændringer i forhold til kystlandskab.		
5 Landskabets geologi	Plan	x			Der er ikke væsentlige geologiske, landskabelige interesser inden for arealet.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer vedrørende lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse.		
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, (Landzone)	x			Der gives ikke med planforslaget særlig mulighed for oplag af materialer eller opstilling af maskiner, som kan være til gene for omgivelserne. Oplag og lignende vil kunne forekomme i byggeperioden, men der vurderes ikke at påvirkninger ud over det almindeligt forventelige ved ombygning af eksisterende byggeri.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Lokalplanforslaget indebærer ikke påvirkninger ved nuværende eller fremtidig landbrugsdrift.		
9 Lavbundsjorder	plan	x			Planforslaget indebærer ikke nyt byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksom- hed	x			Planforslaget indebærer ikke påvirkninger eller begrænsninger vedr. udnyttelse af råstoffer.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		x			Området ligger ikke inden for skovbyggelinje.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							

12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksom- hed	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre en større støjpåvirkning indendørs.		
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan	x			Planforslaget muliggør ombygning af eksisterende bygninger til nye boliger. Bygningsreglementets regulerer krav og vilkår vedrørende tilgængelighed, og der fastsættes ikke med planforslaget særlige bestemmelser herom.		
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlige påvirkninger af områdets rekreative interesser og muligheder. Eneste ændring i denne sammenhæng vurderes at være, at det eksisterende haveareal for plejehjemmet i stedet bliver haveareal for private boliger.		
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlige midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen.		
16 Sundhedstilstanden	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.		
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlig afledt brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
18 Ulykker	Beredskab, Plan	x			Det færdige anlæg vurderes ikke at ville medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		
Natur							
19 Dyreliv	Natur	x			Der er tale om et eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlig påvirkning af dyrelivet i området.		
20 Planteliv	Natur	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlig påvirkning af plantelivet i området.		

21 Sjældne, udyddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x			Der er ikke registreret bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området, og der vurderes ikke med planforslaget at ville ske påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.		
22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Planforslaget vurderes ikke at ville indebære påvirkning af beskyttede områder, direkte eller indirekte.		
23 Spredningskorridorer	Natur	x			Planforslaget vurderes ikke at ville påvirke dyr og planter muligheder for spredning og passager i det åbne land.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	x			Der er ikke nogle §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området. Der vurderes ikke at ville ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Planforslaget medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Området ligger ikke inden for søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje.		
Forurening							
27 Lugt	Virksomhed	x			Der vurderes ikke i medfør af planforslaget at ville være afledte aktiviteter fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen, som kan medføre væsentlige lugtgener.		
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Der vurderes ikke i anlægsfasen eller ved det færdige anlæg at være afledte væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer, udover det forventelige ved almindelig ombygningsaktivitet.		

29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x			Arealet er ikke registreret som forurenet på vidensniveau V1 eller V2.		
30 Risiko for jordforurening	Jord	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære en øget risiko for forurening.		
Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre ændringer i afledning af overfladevand, der vil kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer herunder mængde, miljøpåvirkning eller materialetilførsel.		
32 Udledning af spildevand	Spildevan, Holbæk Forsyning, virksomhed	x			Planforslaget medfører mulighed for ombygning af eksisterende bygning, der allerede er forsynet med installationer til håndtering af spildevand.		
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære være ændringer vedrørende grundvandsforhold.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære særlig risiko for at kunne påvirke grundvandet eller true eksisterende borer.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	x			Det færdige anlæg vurderes at ville medføre en begrænset, mindre stigning i trafikmængden. Det vurderes dog ikke at have væsentlig betydning for trafikafviklingen i området.		
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at ville medføre væsentlig øget trafikstøj.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at give anledning til øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, eks. Co2.		

38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at ville medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære en øget risiko for trafikulykker. Ind- og udkørsel ud til parkeringspladsen ved skolen/Hjortholmvej lukkes, da parkeringspladsen ofte er meget befærdet af både forældre og børn, og adgangsvej til de nye boliger kan ske ad Tølløsevej. Stiadgangen bibeholdes.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Området er en del af det udpegede kulturmiljø omkring Tølløse stationsby, men bygningerne er ikke udpeget som bevaringsværdige. Med planforslagene gives ikke muligheder for nybyggeri, og kun i begrænset omfang muligheder for visuelle ændringer af bestående bebyggelse, herunder navnlig fastholdelse af det bestående hovedhus.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.		
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	x			Planforslaget indebærer ikke direkte påvirkning af fredede eller bevaringsværdige bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse.		
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse, eller at indebære påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte.		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	x			Planforslaget inddrager ikke nye arealer til byudvikling.		

45 Energiforbrug	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre et øget energiforbrug.		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x			Planområdet er beliggende inden for eksisterende forsyningsområde.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære særligt forbrug af materialer og råstoffer, men er tværtimod udtryk for genanvendelse af eksisterende bygningsrammer til ny anvendelse.		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlig risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.		
49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	x			Bortskaffelse af affald og spildevand vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer af bestående forhold.		
Sammenfatning							
		x			Sammenfattende vurderes, at planforslaget ikke indebærer forhold, der forudsætter nærmere miljøvurdering.		