

# Kommuneplantillæg nr. 4

Børnehus ved Munkholmvej



## Status: Forslag

Høringsperiode start: 29. august 2022  
Høringsperioden slut: 24. oktober 2022  
Vedtagedelsesdato:  
Ikrafttrædelsesdato:

## 4 - Børnehus Munkholmvej

### Formål

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

### Indhold

Den nye planlægning udarbejdes på Holbæk Kommunes foranledning.

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

### Forhold til anden planlægning

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

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

Institutionsgrunden er beliggende inden for rammeområde 3.C03, mens parcelhusgrunden er beliggende inden for kommuneplanramme 3.B01, som udlægger området til boligområde. Som hovedregel kan der indenfor kommuneplanlagte områder til boligformål også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet.

Anvendelse til børnehus/ institution vurderes at være i overensstemmelse med både retningslinjebestemmelser og rammebestemmelser i kommuneplanen. Der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg for matr. 21g og 21cc.

#### Parkeringsarealer

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

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, kontor, institution m.v.

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

Lokalplanen, som planlægger for en daginstitution, arbejder med p-norm på 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup>.

#### Drikkevandsinteresser

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

#### Bilag 4 arter

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

#### §3 område/ Oplande til Natura 2000 områder

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

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

### Miljøvurdering

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

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

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

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

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

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

## Høring

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

Herefter vil Holbæk Kommune tage endelig stilling til planforslagene.

## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

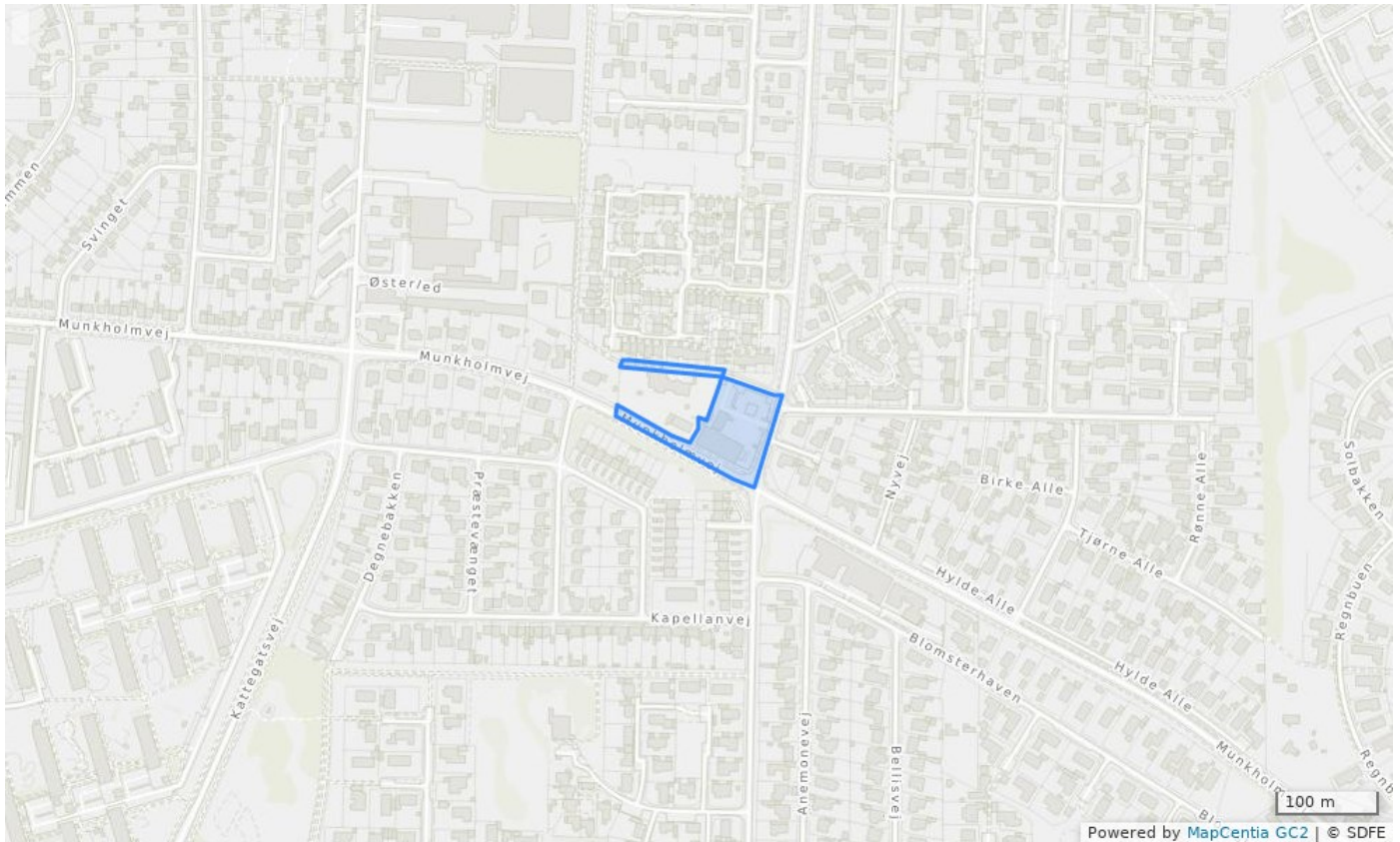
[3.C03 \(T4\) - Munkholmvej](#)

[3.B01 \(T4\) - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.](#)

[3.O05 \(T4\) - Børnehus ved Munkholmvej](#)



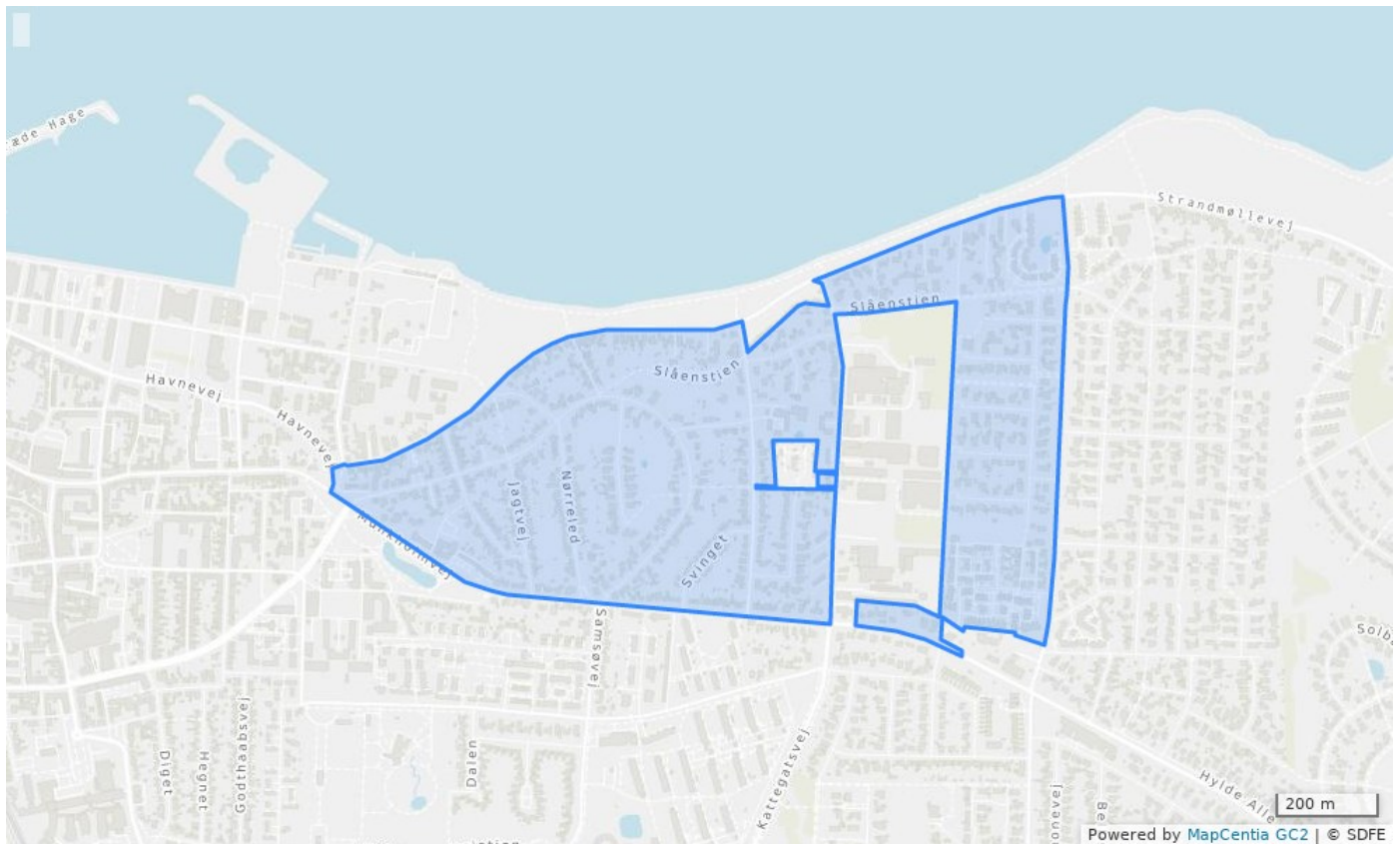
## 3.C03 (T4) - Munkholmvej



### Bestemmelser

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

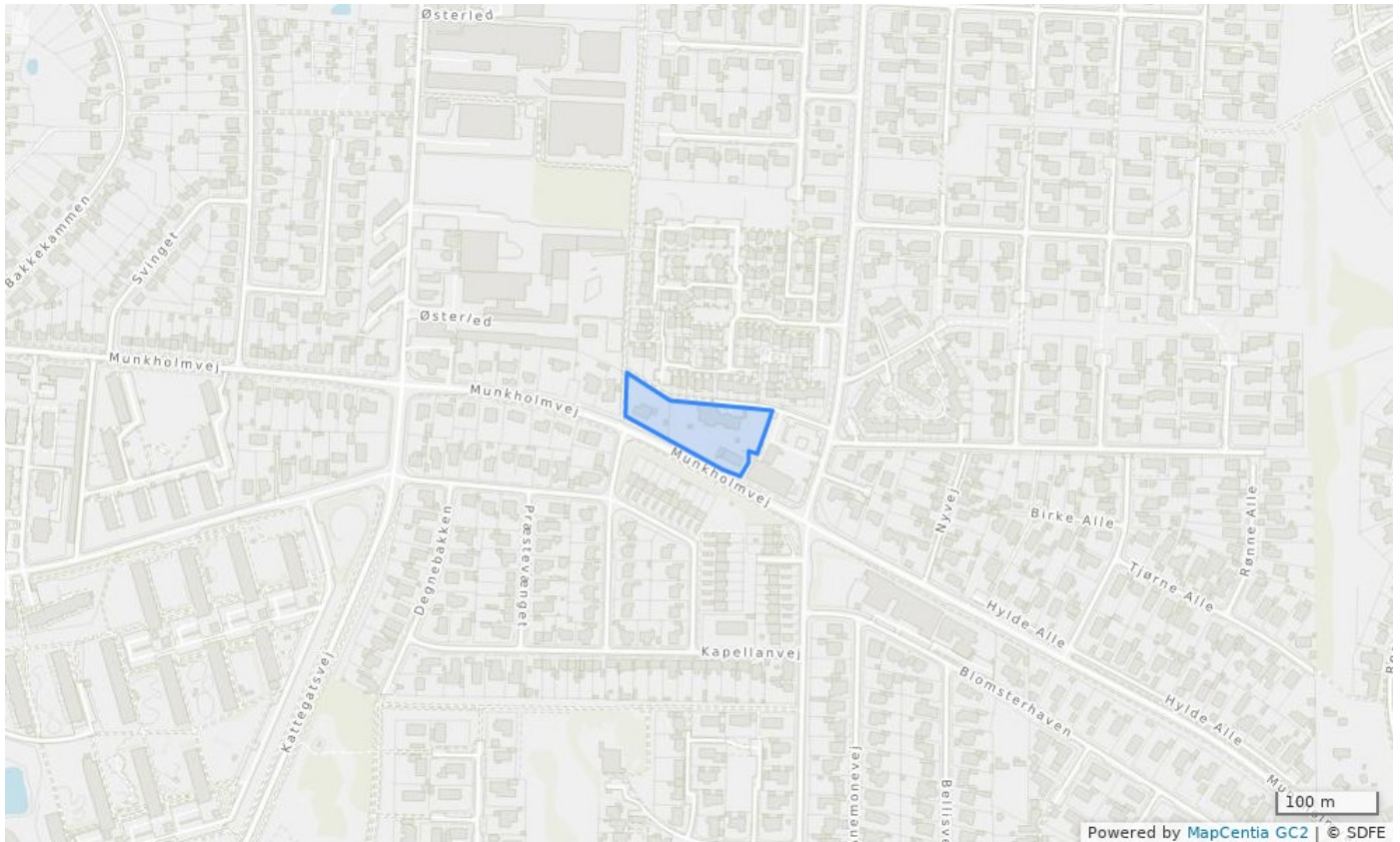
## 3.B01 (T4) - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.



## Bestemmelser

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

## 3.005 (T4) - Børnehus ved Munkholmvej



### Bestemmelser

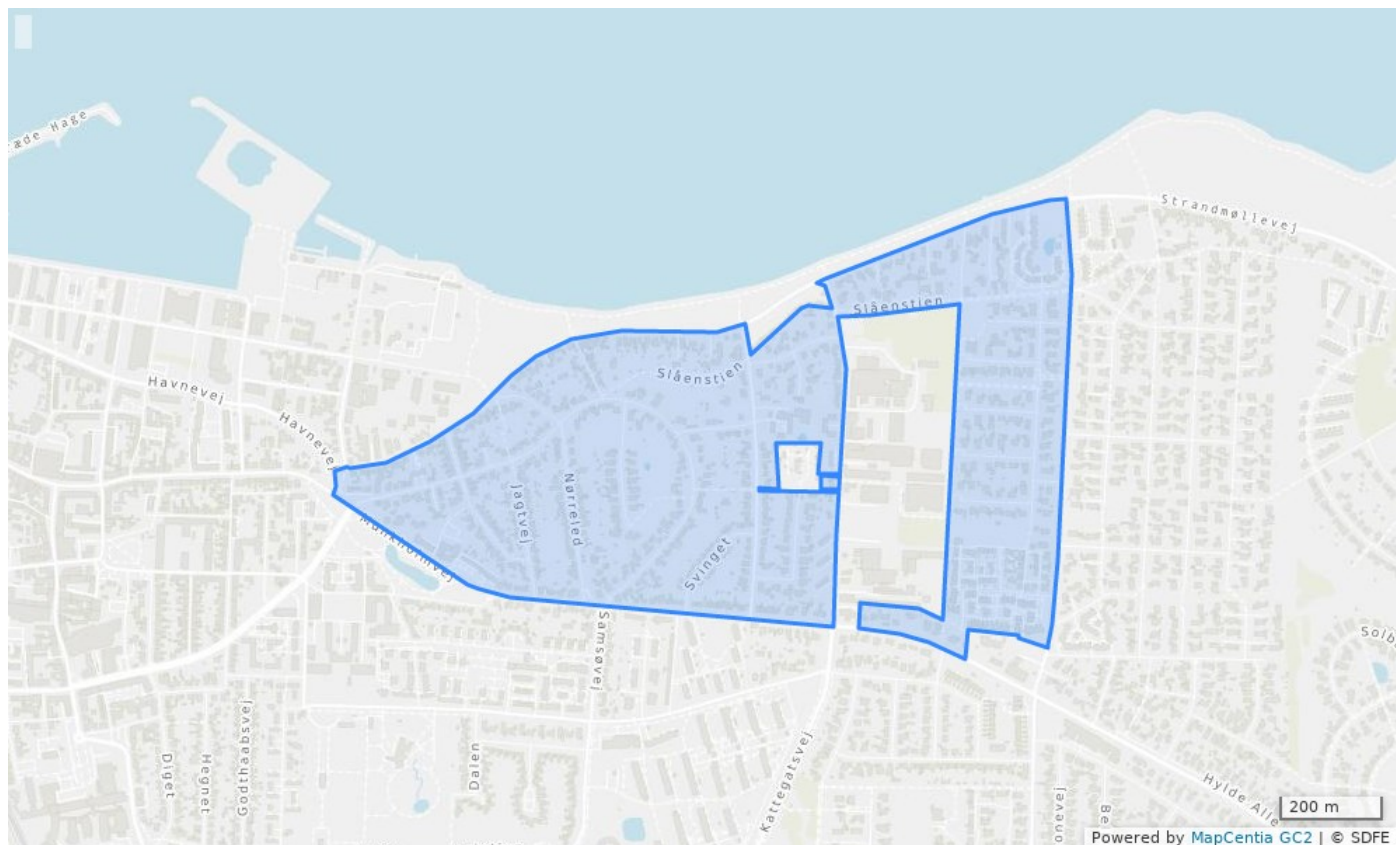
Omr. nr.	3.005 (T4)
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Offentligt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	35%
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	35%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	10.5
Øvrige forhold	Byzone

## Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:



## 3.B01 - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.

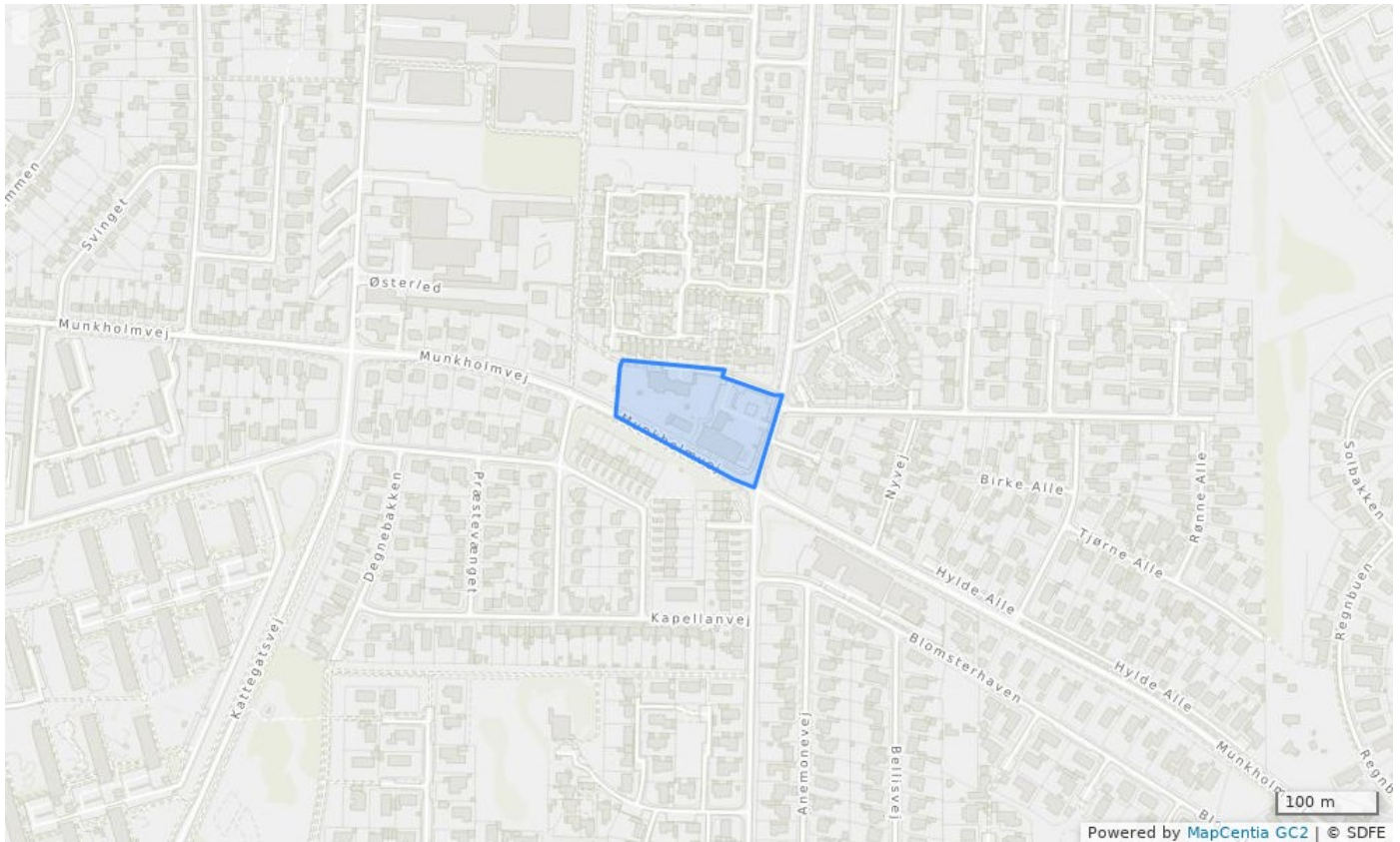


## Bestemmelser

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



## 3.C03 - Munkholmvej



### Bestemmelser

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