

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag 2.100

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

Planområdet omfatter matr.nr. 3cm samt 1fk, og er beliggende på Kalundborgvej 213 i Holbæk Vestby. Det omfatter et areal på ca. 5682 m². Inden for planområdet er der i dag to ældre bygninger der har haft funktion som gårdejendom. Det drejer sig om et tidligere hovedhus på 466 m² og en tidligere længebygning på 503 m². Hovedhuset er SAVE-registreret tilbage i 1992 med en middel bevaringsværdi på 5. I midten af de to bygninger er der spor efter en tidligere gårdsplads belagt med pigsten. De eksisterende bygninger har udover gårdfunktion, haft forskellige andre funktioner gennem tiden, bl.a. børnehjem og skole. Bygningerne har i dag en nuværende lovlig anvendelse som døgninstitution.

Terrænet i området er let skrånende ned mod Holbæk fjord, og der er kig ned til fjorden fra det eksisterende hovedhus, samt et enkelt andet sted i den vestlige side af grunden.

Området rummer forskellige beplantninger, hvoraf flere solitære træer fremstår særligt karaktergivende pga. alder og størrelse. Grunden omkranses af en tæt randbeplantning i form af et levende hegn bestående af forskellige arter. Adgang til grunden tilgås via. en indgangspassage fra Kalundborgvej. Lokalplanområdet er beliggende i et boligkvarter med private boliger og haver. De omkringliggende boliger er af varierende arkitektonisk udtryk og opførelsesår. Kalundborgvej løber igennem boligkvarteret. Den er tillige en grøn indfaldsvej til Holbæk.

Nuværende plangrundlag

Kommuneplan:

Området er omfattet af kommunalplanramme *2.B04 – Rødkælkevej Solsortevej m.fl.*, der er et boligområde beliggende i byzone. Af kommunalplanrammen fremgår det, at ny bebyggelse må opføres i typen åben/lav eller tæt/lav, og den maksimale bebyggelsesprocent er på 45.

Ved åben/lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30, en maksimal bygningshøjde på 8,5 m., og et maksimalt etageantal på 1,5 etager.

Ved tæt/lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 45, en maksimal bygningshøjde på 11 m., og et maksimalt etageantal på 2,5 etager.

Derudover skal ny planlægning placeres mindst 20 m. fra banen af hensyn til støjafskærmning.

Lokalplan:

Området er ikke omfattet af nogen gældende lokalplaner.



Figur 1: Lokalplanafgrensning. Planområdet omfatter matr.nr. 3cm og 1fk.

Beskrivelse af planforslaget

Kalundborgvej 213 er en tidligere kommunalt ejet ejendom. Holbæk Kommune satte ejendommen til salg i foråret 2021. Det er i forbindelse med køb af ejendommen, at en lokalplan skal udarbejdes. Formålet med lokalplansforslaget er at muliggøre opførelsen af 8 nye boliger i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende vej- og stisystem, parkeringsarealer og friarealer. Derudover skal der opføres yderligere bebyggelse med institutionsformål, der på sigt kan ændre anvendelse til boligformål. De eksisterende bygninger vil fortsat anvendes som institution.

De nye bebyggelser er 1,5-etagers rækkehuse med en maksimal højde på 8,5 m. Hver enkelt bolig har en størrelse mellem 93-101 m² og har tilknyttet et privat depotrum til yderligere opbevaring. Bebyggelsen opføres i samme byggestil som eksisterende bygninger for at sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem bygningernes udformning og ydre fremtræden.

Bebyggelsen vil være i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme, samt Holbæk Kommunes Boligstrategi, hvori det fremgår, at der er et behov for mindre boliger i Holbæk by.

Vejadgang, stiforbindelser og parkeringsarealer

Den eksisterende vejadgang fra Kalundborgvej bibeholdes som indgang til planområdet for både biler og bløde trafikanter. Derudover etableres en yderligere vejadgang fra Kalundborgvej i den vestlige del af planområdet.

Inden for planområdet anlægges interne stisystemer, så det er muligt at bevæge sig rundt til fods og tilgå de enkelte boliger og fælles friarealer.

Ud fra kommuneplanens generelle rammer er p-normen sat til 1,5 p-plads pr. bolig, og 1 p-plads pr. 50 m² institution.

Parkeringsarealerne er placeret i den nordligste del af planområdet, og deles mellem beboere i boligbebyggelsen og institutionens brugere. Parkeringen tilgås fra eksisterende vejadgang fra Kalundborgvej, samt en ny adkomstvej fra Kalundborgvej.

Hvis boligerne udstykkes, skal vej og parkeringsarealer godkendes som privat fællesvej. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages stilling til vedligeholdelse af disse arealer.

Friarealer

Hver enkelt bolig råder over en private forhave og baghave. I baghaven er der placeret et depotrum. Havearealerne er afgrænset af hækbeplantning.

Friarealerne udgør ca. 35% af grunden, og deles mellem beboere i boligbebyggelse og brugerne af institutionen. Eksisterende ældre beplantning i området er med til at give friarealerne en særlig karakter og et grønt præg. Friarealerne skal kunne tilbyde aktivitet og leg, samt stille ophold.

En del af friarealerne er også et indrammet gårdrum med belægning i form af pigsten. I centrum af gårdrummet er placeret et ældre og markant lindetræ.

Lokalplanen skal tage stilling til, hvordan vedligeholdelse af de fælles friarealer skal fordeles og foregå.

Bevarende bestemmelser for bebyggelse og beplantning

De eksisterende bygninger er del af den tidligere gårdejendom, Allerup Gård, der er opført i 1872, formentlig i forbindelse med udskiftningen.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en ny SAVE-registrering af planområdet. Hovedhuset vurderes at have en bevaringsværdi på 4, mens længebygningen har en bevaringsværdi på 5. En tidligere stald/garage, der er tilknyttet hovedhuset vurderes ikke at have nogen særlig værdi, idet flere originale spor og detaljer er mistet.

Der forekommer også en del forskellige typer af beplantning i området, hvoraf en gruppe solitærtræer er udpeget som bevaringsværdige pga. deres karakter og betydning for biodiversitet.

Tilsammen danner hovedhuset, længebygningen og de ældre træer en fortælling omkring områdets anvendelse gennem tiden, og udviklingen af Holbæk by. Det har altså en kulturhistorisk værdi, og lokalplanen vil derfor indeholde bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse og udvalgt beplantning.



Figur 2: Foreløbig bebyggelsesplan, J&P Ingeniører

- **Bygning 1:** Eksisterende bygning (358 m², institutionsanvendelse*)
- **Bygning 2:** Eksisterende bygning (503 m², institutionsanvendelse*)
- **Bygning 3:** Ny bebyggelse (405 m², 1,5-plan, institutionsanvendelse*)
- **Bygning 4:** Ny bebyggelse (385 m², 1,5-plan, 4 boliger)
- **Bygning 5:** Ny bebyggelse (385 m², 1,5-plan, 4 boliger)
- **Bygning 7:** Renovation (41 m²)
- **Bygning 9:** Pulterrum (27 m² i alt, hvert pulterrum er 4,4 m², institutionsanvendelse)
- **Bygning 10:** Pulterrum (4 m², privat anvendelse)

* Bebyggelse med institutionsformål skal på sigt kunne anvendes til boligformål.

- 40 p-pladser
- Grundstørrelse: 5682 m²
- Bebygget areal: 2127 m²
- Vej- og stiareal: 1477 m²
- Friareal: 1977 m²
- Bebyggelsesprocent: 37,4 %

Konfliktsøgningen er vedhæftet i mailen.

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	Planforslaget er ikke omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller bilag 2.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Planforslaget vil ikke have væsentlig påvirkning på et internationalt beskyttelsesområde.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	x		Planforslaget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser inden for området.

Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 2.100 vurderes på baggrund af denne screening ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planen, da: - Der ikke etableres miljøvurderingspligtig bebyggelse, anvendelse eller infrastruktur. - Planområdet er beliggende i byzone, og er omgivet af bymæssig bebyggelse. - Planforslaget er i overensstemmelse med efterspørgslen på mindre boliger i Holbæk by. - Planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelserne holder sig inden for kommuneplanrammen 2.B04.
Dato for mv-høringsfrist internt	Høringsfristen er fredag d. 28. oktober 2022
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Høringsfristen er fredag d. 28. oktober 2022.

De berørte myndigheder er Museum Vestsjælland og Bevaringsforeningen, da der optræder SAVE-registrerede bygninger i området. Derudover er Miljøstyrelsen også berørt myndighed, da der er mulighed for forekomst af bilag 4-arter.

Museum Vestsjælland:

plan@vestmuseum.dk

psk@vestmuseum.dk (Pelle Skrubbeltrang)

Bevaringsforeningen:

Peter.sorenius@gmail.com (Peter Sorenius)

birgittedegener@gmail.com (Birgitte Degener)

Miljøstyrelsen:

mst@mst.dk

ajuel@mst.dk (Anders Juel)

aslau@mst.dk (Astrid Laursen)

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			Lokalplanområdet er beliggende i bymiljø, og det omgivende landskab er ikke udpeget som særligt værdifuldt. Planforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af landskabet og den visuelle karakter, der allerede bærer præg af at være et udbygget bymiljø.		

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		x	Lokalplanområdet rummer forskellige beplantninger og har generelt et grønt udtryk. Ved besigtigelse af den eksisterende beplantning, er der udpeget bevaringsværdig vegetation. Det drejer sig om tre ældre træer: et ahorntræ, et lindetræ, og et bøgetræ. Træerne er pga. deres alder og størrelse karaktergivende, og har betydning for biodiversiteten. Der vil i lokalplanen indgå bestemmelser for de udpegede træer. Hele grunden er indrammet af en tæt randbeplantning med karakter af levende hegn. Det fungerer godt som en fysisk afskærmning. Ved anlæg af de nye tæt/lav bebyggelser og parkeringspladser, bliver det nødvendigt at rydde en del af den eksisterende beplantning. For at bibeholde det grønne præg på grunden, vil der i lokalplanen bl.a. stilles krav til varetagelsen af bevaringsværdige træer. <i>Planområdet rummer en del vegetation. De tre bevaringsværdige træer er ahorn, lind og bøg. Ellers er der en del tættere beplantning både i form af levende hegn langs med planområdet, og i mindre grupper af træer placeret forskellige steder.</i>	x
------------------	---------------------------	--	---	--	---

3 Arkitektonisk udtryk	Plan, Byg	x			De nye bebyggelser opføres som rækkehuse med 1,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. De opføres i samme byggestil som de eksisterende bygninger. Lokalplanen vil indeholde nærmere bestemmelser for det arkitektoniske udtryk for bebyggelserne. De nye bebyggelser placeres længere tilbage på grunden, så der fremgår et hierarki i bygningerne. Det eksisterende hovedhus vil dermed stadig stå forrest og fortsat fungere som det primære hovedhus ud mod Kalundborgvej. Facaderne på de eksisterende bygninger fremstår slidte, og udvikler ønsker at renovere dem. Renoveringen skal udføres i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, for at bevare bygningernes særegne træk. Der vil indgå bestemmelser for dette i lokalplanen. Det vurderes, at de nye bebyggelser i udformning, skala og placering vil passe fint ind i helheden med det eksisterende, og dermed bidrage positivt til miljøet. En facaderenovering af de eksisterende bygninger vil give dem et løft, der kan understøtte deres arkitektoniske fremtræden og forbedre oplevelsen af bygningerne.  <i>Eksisterende bygninger på grunden.</i>		x
------------------------	-----------	---	--	--	---	--	---

4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			Området er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen i Holbæk by. Derfor skal det sikres, at ny bebyggelse tilpasses i forhold til oplevelsen af kysten. Området ligger ca. 300 m. fra kysten, og er beliggende bagved eksisterende bymæssig bebyggelse. Etablering af ny bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m. vil ikke påvirke oplevelsen af kysten.		
5 Landskabets geologi	Plan	x			Der er ingen væsentlige geologiske forhold, der skal tages hensyn til.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	x			Det vurderes, at planforslaget ikke vil give væsentlige lys- eller refleksionsgener for naboer. Det skal dog sikres, at naboer ikke generes af lyskegler fra biler.		x
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, Byg (Landzone)	x			I anlægsfasen må det påregnes, at der kan ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, der kan påvirke de omkringboende, men det forventes ikke at være ud over det forventelige for boligbyggeri i et boligkvarter.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vil ikke betyde begrænsninger i hverken nuværende eller fremtidig landbrugsdrift.		
9 Lavbundsjorder	plan	x			Planforslaget resulterer ikke i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Lokalplanområdet er ikke placeret i et område med råstofinteresser.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt	Natur	x			Planforslaget er ikke omfattet af skovbyggelinjer, og vurderes ikke at indebære påvirkninger på skov eller indkig til skovbryn.		

Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed, Byg		x		Planforslaget muliggør støjfølsom anvendelse i form af boliger. Det vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger på indendørs støjforhold for de omkringliggende naboejendomme. De nye boligbebyggelser vil have vinduer ud mod Kalundborgvej, som er en støjbelastet vej. For at leve op til Miljøstyrelsens krav ift. støj, vil der i lokalplanen være bestemmelser for, hvordan boligerne sikres mod indendørs støjpåvirkninger. Der skal derfor udarbejdes en støjberegning, der viser påvirkningerne ved placeringen af de enkelte boliger. Derudover skal det ved ændret anvendelse af institutionsformål til boligformål dokumenteres, at bebyggelserne lever op til kravene omkring indendørs støjpåvirkninger.		x
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	x			Tiltag for at imødekomme folk med et handicap skal følge byggereglementets forskrifter omkring tilgængelighed, mv.		
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	x			Fra lokalplanområdet er der enkelte steder kig ned mod Holbæk fjord. Fra Ørnevej er der direkte forbindelse til den rekreative rute, Fjordstien, der løber langs med kysten. http://www.sjaellandsleden.dk/		
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at give væsentlige begrænsninger og gener overfor befolkningen.		
16 Sundhedstilstanden	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i befolkningens sundhedstilstand.		

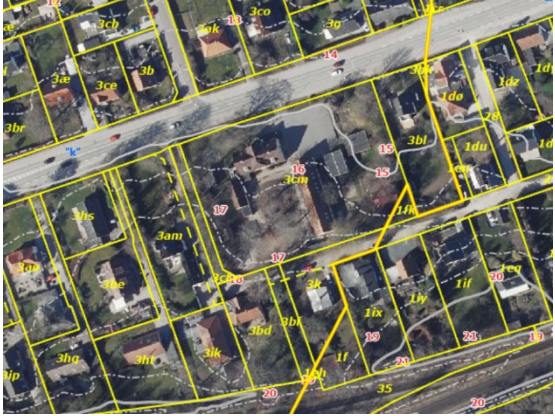
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
18 Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	x			Anlægsfasen og det færdige anlæg vurderes ikke at medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		
Natur							
19 Dyreliv	Natur		x		På baggrund af en ekstern besigtigelse, vurderes det, at en række udvalgte træer, skurbygninger og del af primær bebyggelse i planområdet er egnede som yngle- og rastelokalitet for flagermus, der er en bilag IV-art. De udpegede træer skal behandles og driftes ud fra artsbeskyttelsesbekendtgørelsen, for at beskytte eventuelle flagermus. Ved nedrivning af de eksisterende skurbygninger og del af primær bebyggelse, bør der udarbejdes en nedrivningsplan, der bedst muligt sikrer, at eventuelle flagermus ikke skades under nedrivningen. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser, der sikrer sikkerheden for flagermus. Rydning af ældre beplantning vil også kunne have en indvirkning på fuglelivet i området.		

20 Planteliv	Natur		x	Lokalplanområdet rummer en del beplantning bestående af forskellige arter. En række ældre træer er udpeget som bevaringsværdige. Det drejer sig om et lindetræ i midten af den eksisterende gårdsplads, et bøgetræ, samt et ahorntræ ud mod Kalundborgvej. Der vil i lokalplanen være bevarende bestemmelser herom, bl.a. en bestemmelse om afstandszoner for hvert enkelt træ, hvor der ikke må opføres byggeri. Et andet karakteristisk bøgetræ er angrebet af lakporesvamp og vil derfor på sigt skulle fjernes. Derfor vurderes det pågældende bøgetræ ikke at være bevaringsværdigt. Der er en tæt randbeplantning i form af et levende hegn bestående af forskellige arter. Denne beplantning bevares. I forbindelse med etablering af haver og opdeling mellem parkeringsarealer og beboelse, vil hækbeplantning benyttes som en grøn afskærmning. For at gøre plads til nye bygninger og parkeringsarealer, vil der generelt ske en rydning af forskellige vækster på grunden.  <i>Bevaringsværdige ældre træer: Ahorn ud mod Kalundborgvej, lind i centrum af gårdrum, østligt placeret bøgetræ tæt på længebygningen.</i>		x
--------------	-------	--	---	---	--	---

21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur		x	Der er en række ældre træer, der vurderes egnede som yngle-eller rastelokalitet for arter af flagermus. Det drejer sig om et ahorntræ, lindetræ, tre popler, og et navr-træ. Ahorntræet og lindetræet er bevaringsværdige og må ikke fældes. De tre poppel-træer og navr-træet er placeret i skel mod syd. Det anbefales, at disse træer bevares. Fældning vil kræve nærmere vurdering og tilladelse fra Holbæk Kommune. Der indgår også en række ældre skurbygninger på grunden, der ligeledes vurderes at rumme hulheder og sprækker, der kan have betydning for flagermus. Derudover har den tidligere stald/garage bygning i sydvendt gavl under kip et udluftningshul uden rist, hvorved flagermus kan tilgå bygningens loftsrum. Forud for nedrivning, bør det derfor sikres, at der ikke er flagermus i bygningerne. For at sikre, at flagermus ikke bliver skadet ved nedrivningsprocessen og ved selve brugen efterfølgende, vil lokalplanen indeholde bestemmelser for, hvordan de nævnte træer og bygninger skal driftes og varetages.  <i>Oversigtskort over elementer med betydning for flagermus.</i>		x
---	--------------	--	----------	--	--	----------

22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af et naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområde. Det vurderes ikke, at planforslaget vil medføre påvirkning af beskyttede områder, hverken 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 §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området. Der vurderes ikke at ville ske påvirkninger af beskyttede områder, hverken direkte eller indirekte.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Planforslaget medfører ikke etablering af ny skov, og fjerner ej heller eksisterende skov.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Lokalplanområdet ligger ikke indenfor hverken søbeskyttelseslinjen eller åbeskyttelseslinjen.		
Forurening							
27 Lugt	Virksomhed	x			Det vurderes ikke, at der vil være væsentlige lugtgener i forbindelse med anlægsfasen eller fra det færdige anlæg.		

28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Det vurderes ikke, at der i anlægsfasen eller ved det færdige anlæg vil være væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer, udover det almindeligt forekommende ved anlægsarbejde i et fuldt udbygget byområde. Anlægsarbejdet skal overholde forskrifterne for bygge- og anlægsarbejder i Holbæk Kommune: https://holbaek.dk/media/sqlielx2/forskrift-for-bygge-og-anlaegsarbejder-i-holbaek-kommune.pdf		
29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x			Lokalplanområdet er områdeklassificeret, da det er beliggende i ældre byzone, og lettere forurening kan findes som følge deraf. Det vurderes ikke, at der er behov for oprensning inden igangsætning af byggeri eller anvendelse. Anlægget vurderes heller ikke til at begrænse muligheden for at oprense et allerede forurennet areal. Dog skal man i forbindelse med anlægsfasen være opmærksom på, at der i BBR er registreret to gamle nedgravede olieretanke fra hhv. 1955 og 1975. Placering af den nyeste tank fra 1975 fremgår i filarkivet. Ellers er der ingen oplysninger omkring forurening fra de to tanke.		
30 Risiko for jordforurening	Jord	x			Planforslaget vurderes ikke at give øget risiko for jordforurening.		

Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x			Lokalplanområdet er ikke et særligt udpeget område, hvor der skal tages særlige forholdsregler ift. overfladevand. Den fastlagte maksimalt tilladelige afløbskoefficient for tæt/lav byggeri er 0,5. Hvis mængden af afledt regnvand fra planområdet overskrider dette, skal der laves tiltag, der forsinket regnvandet, og mindsker afledningen til den offentlige kloakledning. Ved ekstreme regnhændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt vand, og det er derfor vigtigt, at planområdet indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade. Derudover skal det sikres, at overfladevand ikke løber ind på nabogrundene. Der vil blive benyttet LAR-løsninger i form af faskiner til tagvandet og regnbede til parkeringsarealerne. Alle beregninger ift. spildevand er iht. DS 432:2020.  <i>Terrænet er let faldende mod Kalundborgvej.</i>		

32 Udledning af spildevand	Spildevand , Holbæk Forsyning, virksomhed	x			Den eksisterende ejendom er separat-kloakeret og tilsluttet spildevands-forsynings rensningsanlæg (Holbæk Renseanlæg). De nye bebyggelser tilsluttes de samme spildevandssystemer. Der må afledes maksimalt tilladelig afløbskoefficient på 0,5 til den offentlige kloakledning. Alt regnvand derover skal forsinkes. Der vil blive benyttet LAR-løsninger i form af faskiner til tagvandet og regnbede til parkeringsarealerne. Alle beregninger iht. DS 432:2020		
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger ikke inden for et indvindingsopland eller øvrig beskyttelseszone for et alment vandværk.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Realisering af ny bebyggelse vurderes ikke at påvirke grundvandet.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	x			Det vurderes ikke, at det færdige anlæg vil medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område, idet der kun etableres 8 nye boliger, og den nye adgangsvej fra Kalundborgvej kun kan benyttes af boligernes beboere og brugere af institutionen.		
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Kalundborgvej er en af indfaldsvejene til Holbæk by, og er i forvejen trafikeret. Det forventes ikke, at planforslaget vil få trafikstøjen i området til at stige væsentligt.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Planforslaget vil ikke i nævneværdigt omfang medføre øget udledning af drivhusgasser.		

38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vil ikke medføre øget energiforbrug fra trafikken. Der er god betjening af busser i området, og Holbæk station er i fin cykelafstand.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre påvirkninger af trafiksikkerheden.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Byg, Holbæk museum	x			De eksisterende bygninger en del af den tidligere gårdejendom, Allerup Gård. Ejendommen var tidligere placeret ved landevejen, og formodes at være anlagt i forbindelse med udskiftningen. Området er ikke udpeget som kulturmiljø, og er ej heller af særlig kulturhistorisk interesse. Dog indgår ejendommen som et fint kulturhistorisk element, der fortæller om udviklingen og udvidelsen af Holbæk by med sin kontrast til de omgivende villaer.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslaget medfører ikke byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.		

42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Byg, Holbæk museum		x	De to eksisterende bygninger på grunden, hovedhuset og længebygningen, er opført tilbage i 1872. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der blevet lavet en ny SAVE-registrering. Hovedhuset er vurderet til at have en bevaringsværdi på 4, mens den ene længebygning har en bevaringsværdi på 5. En tidligere stald/garage, der er tilknyttet hovedhuset vurderes ikke at have nogen særlig værdi, idet flere originale spor og detaljer er mistet. Det er udviklers ønske at renovere facaderne på de eksisterende bygninger. Der vil i lokalplanen indgå bestemmelser for de eksisterende bygninger, der sikrer, at de særlige arkitektoniske kvaliteter bevares ved renovering og vedligehold. Lokalplanen vil også indeholde bestemmelser til udformningen af de nye bebyggelser, så de opføres i en stil, der er i sammenhæng med de eksisterende bygninger.  <i>Hovedhuset har en middel bevaringsværdi på 4, og længebygningen har en bevaringsværdi på 5. Bygningen markeret med stiplet linje er en tidligere garage/stald, og vurderes ikke at have nogen særlig værdi.</i>		x
---	---------------------------------	--	----------	---	--	----------

43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	x			Nærmeste fredede fortidsminde er placeret ca. 400 m. fra lokalplanområdet. Det drejer sig om en rundhøj fra Oldtiden med fredningsnummer: 31249. Der er indenfor en radius af ca. 200 m. fra lokalplanområdet gjort to ikke-fredede enkeltfund fra Oldtiden i form af rundhøje Det vurderes ikke, at lokalplanforslaget vil medføre væsentlig påvirkning af fortidsminder eller andre arkæologiske interesser. www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	x			Planforslaget udnytter eksisterende arealreservation i byzone til boliger af tæt/lav karakter, og udlægger ikke nye arealer.		
45 Energiforbrug	Plan	x			Planforslaget vil ikke medføre et større energiforbrug end forventet for boliger. Byggeriet skal overholde gældende rammer for energiforbrug for nybyggede boliger.		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x			Lokalplanområdet er beliggende indenfor forsyningsområdet til det almene vandforsyningsanlæg, FORS A/S. Vandværket kan godt honorere kapacitetsudvidelsen.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at ville medføre et større forbrug af materialer og råstoffer, andet end det almindeligt forekommende ved boligbyggeri.		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre øget risiko for udslip af kemikalier og miljøfremmede stoffer.		

49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	x			Projektet vil blive tilknyttet til bestående ordninger og gældende regler for håndtering af affald i Holbæk Kommune.		
Sammenfatning							
		43	6	0	På baggrund af ovenstående gennemgang vurderes det, at planforslaget ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger i det bestående miljø, som forudsætter udarbejdelse af en miljøvurdering.	0	7