

Springstrup Erhvervsområde



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 3. oktober 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Nuværende forhold</u>	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	3
<u>Borgerinddragelse</u>	4
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	5
<u>Spildevandsplanen</u>	5
<u>Trafikforhold</u>	5
<u>Energiforsyning</u>	5
<u>Varmeforsyning</u>	5
<u>Vandforsyning</u>	6
<u>Regn- og spildevand</u>	6
<u>Affald og genbrug</u>	6
<u>Bæredygtighed</u>	6
<u>Byggeri og planlægning</u>	6
<u>Transport</u>	7
<u>Ressourcer og miljø</u>	7
<u>Sundhed og trivsel</u>	7
<u>Støj</u>	7
<u>Jordforurening</u>	7
<u>Fund og fortidsminder</u>	7
<u>Miljøvurdering</u>	8
<u>Servitutter</u>	8
<u>Vedr. matr. nr. 1, Allerups Springstrupjorder, Søstrup</u>	8
<u>Vedr. matr. nr. 5d, Allerup By, Tuse</u>	8
<u>Vedr. matr. nr. 5dy, Allerup By, Tuse</u>	9
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	9
<u>Ophævelse af landbrugspligt</u>	9
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	9
<u>§ Hjemmel</u>	10
<u>§ 1 Formål</u>	10
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	10
<u>§ 3 Anvendelse</u>	10
<u>§ 4 Udstykninger</u>	10
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	10
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	10
<u>§ 7 Vej og parkering</u>	10
<u>§ 8 Skiltning</u>	11
<u>§ 9 Øvrige ubebyggede områder</u>	11
<u>§ 10 Tekniske anlæg</u>	11
<u>§ 11 Grundejerforening</u>	11
<u>§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning</u>	12
<u>§ 13 Lokalplanens retsvirkninger</u>	12
<u>§ 14 Vedtagelsespåtegning</u>	12

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er ejerens konkrete ønske om, at realisere kommuneplanens mulighed for, at udvikle området til erhvervsformål for små og mellemstore virksomheder.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge et areal på ca. 8,6 ha til erhvervsbyggeri. Arealet er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanen skal sikre, at erhvervsbyggeriet udformes under mest mulig hensyntagen til omgivelserne, at udstykningsplanen sikrer en høj grad af fleksibilitet i forhold til kommende virksomheders ønsker, samt at området får sin egen arkitektoniske identitet.

Nuværende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Holbæk by på adressen Omfartsvejen 71A og omfatter matrikelnumrene 1, 5d og 5dy.

I den sydvestlige del Holbæk, hvor området ligger, er der flere andre erhvervsområder samt Megacenteret.

Området er i privat eje og omfatter et areal på ca. 8,6 ha., der i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål.

Området, som måler ca. 270 m x 330 m, er mod nord afgrænset af Omfartsvejen og et parcelhusområde på den anden side af vejen. Mod øst er området afgrænset af et eksisterende erhvervsområde. Mod vest afgrænses området af Skydebanevej og et kommende erhvervsområde samt et område til støjende fritidsaktiviteter. Mod syd afgrænses området af det åbne land i form af et kuperet landskab, som er skabt i forbindelse med bygning af motorvejen.

Området har et forholdsvis regulært terræn, som falder svagt mod vest fra kote 32 i øst til kote 26 i vest. En del af området mod sydøst er bevokset med en mindre plantage. Den øvrige del af området er dyrket og opdelt med levende hegn.

Der eksisterer en mindre landbrugsejendom i den sydlige del af området og en bolig i det sydøstlige hjørne.



Set fra nordøst mod sydvest , foto: Kullegaard Arkitekter A/S



Områdets afgrænsning mod syd, foto: Kullegaard Arkitekter A/S

Lokalplanens indhold

Området, som udlægges til erhvervsformål, er beliggende ud mod Omfartsvejen med adgang dels fra Omfartsvejen og dels via Skydebanevej. Området er en del af et sammenhængende bælte af arealer udlagt til erhvervsformål langs Omfartsvejen i kommuneplanen. Lokalplanområdet overføres med lokalplanen til byzone.

Områdets anvendelse

Erhvervsudøvelse inden for området må være i miljøklasse 2-4. Afstanden fra virksomheder til boliger reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Læs mere om miljøklassificering i " Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne", på Naturstyrelsens hjemmeside, naturstyrelsen.dk - <http://www2.sns.dk/udgivelser/2004/87-7279-588-3/html/kap03.htm>

Miljøklasse 2-3 omfatter f.eks. bogbinderier, elektronikvirksomheder, laboratorier, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder, med en anbefalet afstand til boliger på 20-50 m.

Miljøklasse 4 omfatter f.eks. levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier, med en anbefalet minimumsafstend til boliger på 100 m.

Områdets udformning

Områdets overordnede landskabelige udformning bygges op af en beplantning bestående af levende hegn, som opdeler området i 5 store stykker. De levende hegn, som opdeler området skal ses sammen med de levende hegn som afgrænser området, og den karaktergivende allé midt i området.

Langs de levende hegn og alléen i midten af området kan der etables grøfter til brug for afledning af regnvand.

For at fremhæve alléen som et karaktergivende element udlægges en byggelinje langs den interne vej i en afstand af 10 m fra vejens midte.

Mod Omfartsvejen udlægges et 20 m bredt skærmende beplantningsbælte bestående af lav beplantning med fritstående grupper af træer. Det er intentionen, at beplantningsbæltet skal være et karaktergivende og samlende motiv langs Omfartsvejen.

Beplantningsbæltet skal udformes med en tæthedsgang, som giver lejlighedsvis mulighed for indsyn til erhvervsbyggeriet og det bagvedliggende landskab. Beplantningsbæltet bør vedligeholdes gartnermæssigt korrekt, herunder kan foretages tynding og udrensning samt beskæring, men ikke topkapning.

Lav beplantning og levende hegn skal være for eksempel Tjørn, Syren, Bærmispel og Buskroser. Træer og trægrupper skal være af for eksempel Eg, Ahorn og Røn.

I områdets udstykning ønskes indlagt en fleksibilitet således, at der både er mulighed for salg af mindre grunde ned til 2000 m² og op til store grunde på f.eks. 2 ha. Se anvendelsesplanen, [kortbilag 2](#).

Områdets vejadgang sker via Skydebanevej fra Omfartsvejen. Alléen midt i området giver vejadgang til de enkelte ejendomme i området fra Skydebanevej.

Den eksisterende bebyggelse vil, indtil overgangen til erhvervsformål, benytte den eksisterende vejadgang fra Omfartsvejen.

Erhvervsbebyggelse må opføres med 2½ etage i op til 11 meters højde. Bebyggelse skal underordne sig det overordnede landskabsarkitektoniske princip. Bebyggelsen tænkes som simple volumener med saddeltag eller fladt tag. Farvesætningen inden for området skal være inden for skalaen jordfarve og disses blanding med sort og hvid.

Borgerinddragelse

Der er gennemført en idéfase fra den 26. oktober 2011 til den 30. november 2011 og afholdt et indledende idémøde for alle interesserede den 15. november 2011 på Holbæk Bibliotek. På mødet drøftedes en række forhold omkring projektet.

Forslaget blev fremlagt til offentlig høring fra den 11. maj 2012 til den 30. juli 2012.

Der blev afholdt offentligt møde om forløbet onsdag den 13. juni 2012 kl. 19 på Holbæk Bibliotek. På mødet blev lokalplanforslaget gennemgået og de fremmødte borgere fik mulighed for at stille spørgsmål til forslaget. Det blev bl.a. diskuteret, hvorvidt der burde stilles større krav til områdets ydre fremtræden, herunder krav til udformning og placering af reklamer og skilte.

Kommuneplan 2007-2018

Holbæk Kommuneplan 2007-2018 udlægger lokalplanområdet til erhverv i miljøklasse 2-4. Den maksimale bebyggelsesprocent angives til 55 med et maksimalt etageantal på 2½ og en maksimal bygningshøjde på 11 m. Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet. Der skal etableres et beplantningsbælte langs Omfartsvejen. Området er beliggende i landzone, og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

I kommuneplanen er området registreret som område med drikkevandsinteresser. Drikkevandsinteresserne er ikke til hinder for realisering af lokalplanen.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret, men skal i henhold til spildevandsplanen seperatkloakeres i forbindelse med udstykningen. Området er kategoriseret som måske egnet til nedsivning. Der må afledes overfladevand svarende til 70 % af overfladearealet.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vil fremover få vejadgang fra Skydebanevej. Skydebanevej, som er en privat fællesvej, vil blive udbygget fra sin nuværende tilstand som 3 m bred grusvej til 10 m bred asfalteret vej.

Den øgede trafikmængde ligger i forlængelse af den eksisterende trafikplanlægning på Omfartsvejen og vurderes at kunne optages af denne.

Til området er der offentlig busforbindelse fra stoppestedet ved Springstrup.

Energiforsyning

Området elforsynes af seas-nve (www.seas-nve.dk).

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde.

I Holbæk er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Der er forbud mod etablering af el-varme, jf. "Cirkulære nr. 5020 af 30/11/1998 om forbud efter varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder".

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er i den nye spildevandsplan beliggende inden for kloakeret opland.

Området skal separatkloakeres. Det eksisterende regnvandsbassin i områdets nordøstlige hjørne er en del af det eksisterende forsyningsnet. Holbæk Forsyning forventer ikke at kunne anvende dette bassin i forbindelse med afvandingen af lokalplanområdet.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Det er grundejers intention, at regnvand fra området vil blive afledt/nedsivet lokalt.

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 bevaring af biodiversiteten.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse

med opvarmning og lysindfald.

De levende hegn, som skal opdele området og afgrænse storparcellerne, vil fungere som levested og spredningskorridor for dyr og planter.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til busforbindelse og det sammenhængende stinet i Vestbyen.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen giver mulighed for nedsivning af regnvand og anvendelse/etablering af regnvandssø.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer, at min. 15 % af etagearealet udlægges som opholdsareal.

Støj

Støjbelastningen fra området reguleres af Miljøbeskyttelsesloven.

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

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes, jf. jordforureningslovens § 71.

Mange byområder er områdeklassificeret som lettere forurenede pga. risikoen for, at trafik og skorstensrøg kan have forurenede de øverste lag af jorden.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan byggherren 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.

I kanten af området langs det nordvestlige skel og langs en mindre del af det sydvestlige skel mod øst er der registreret beskyttede jorddiger. Digerne bliver ikke berørt af indgreb i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport.

Servitutter

Eksisterende servitutter inden for lokalplanområdet. Ingen servitutter vil blive afløst i forbindelse med lokalplanen.

Vedr. matr. nr. 1, Allerups Springstrupjorder, Søstrup

03)
01.11.1961-7799-21, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

ad 03)
20 cm rørledning beliggende ca. 5,00 m parallelt med skellet mod matr. nr. 5d Allerup By.

Vedr. matr. nr. 5d, Allerup By, Tuse

01)
12.07.1941-1487-21, Dok om byggelinjer mv.

ad 01)
Byggelinje mod Omfartsvejen - 17,5 m fra vejmidte.

02)
20.09.1961-6653-21, Dok om adgangsbegrænsning mv.

ad 02)
Adgangsbegrænsning til Omfartsvejen.

04)
06.08.1969-10288-21, Dok om byggelinjer mv.

ad 04)
Byggelinje mod Omfartsvejen - 20 m fra vejskel + 1,5 x højdeforskellen + 1,0 m.

05)
08.12.1997-31295-21, Dok om færdselsret mv.

ad 05)
4,00 m adgangsvej fra regnvandsbassin til Omfartsvejen.

06)
08.12.1997-31296-21, Dok om kloakanlæg

ad 06)
Kloakledninger fra "Vestervangen" og fra "Springstrup" til regnvandsbassin matr. nr. 5dy.

07)
07.01.2004-388-21, Foreløbig ekspropriation

ad 07)
Motorvej Holbæk-Vig

-

Vedr. matr. nr. 5dy, Allerup By, Tuse

01)
12.07.1941-1487-21, Dok om byggelinjer mv.

ad 01)
Samme som ovenstående 01)

02)
06.08.1969-10288-21, Dok om byggelinjer mv.

ad 02)
Samme som ovenstående 04)

03)
07.01.2004-388-21, Foreløbig ekspropriation

ad 03)
Motorvej Holbæk-Vig



-

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

-

Ophævelse af landbrugspligt

Arealet er udlagt til landbrugsformål og landbrugspligten forudsættes derfor ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres. Dette kræver en tilladelse efter landbrugslovens § 7.



-

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejernes foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få.

Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



2.64 Springstrup Erhvervsområde

§ Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at give mulighed for etablering af virksomheder i miljøklasse 2-4.
 - at fastlægge retningslinjer som giver fleksible udstykningsmuligheder.
 - at fastlægge den overordnede landskabelige udformning med beplantning bestående af levende hegn, som opdeler området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på [kortbilag 1](#) og omfatter følgende matrikelnumre: 1, 5d og 5dy.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres med lokalplanen til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 2-4.
- 3.2 Inden for området kan der etableres regnvandsbassiner og andre anlæg til afledning af overfladevand.
Note: Læs mere om miljøklassificering i " Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne", på Naturstyrelsens hjemmeside, naturstyrelsen.dk - <http://www2.sns.dk/udgivelser/2004/87-7279-588-3/html/kap03.htm>

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i henhold til principperne vist på [kortbilag 2](#).
- 4.2 Der må ikke foretages udstykning af erhvervsgrunde mindre end 2.000 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte grund må ikke overstige 65, svarende til en bebyggelsesprocent for området som hele på 55.
- 5.2 Der skal anlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.
- 5.3 Der fastlægges byggelinjer i en afstand af 16 m fra midten af den interne vej, angivet på [kortbilag 2](#).
- 5.4 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.
- 5.5 Permanent udendørs oplag skal placeres bag afskærmende indhegning.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 11,0 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Tage må kun udformes som sadeltag eller fladt tag.
- 6.2 Farvesætningen af facader og tage må kun være inden for skalaen jordfarver og disses blanding med sort og hvid. Se eventuelt bilag 4 (farveskala).

§ 7 Vej og parkering

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Skydebanevej, som vist på [kortbilag 2](#).
(Overkørsel til Omfartsvejen fra eksisterende boliger kan benyttes indtil de eksisterende boliger ændrer anvendelse)

- 7.2 Intern vej i lokalplanområdet må kun udformes i en bredde på 12 m og anlægges med 6 m kørebane og 3 m rabat i begge sider.
(*Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndighed tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.*)
- 7.3 Der skal anlægges parkering svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² bruttoetageareal erhverv. Parkering må kun placeres bag de i § 5 udlagte byggelinjer.
- 7.4 Vejbelysning må kun være nedadrettet og orienteret mod færdselsarealerne. Maksimal lyspunkthøjde er 4 m.
-

§ 8 Skiltning

- 8.1 Der kan etableres en fællespylon ved indkørslen til lokalplanområdet fra Skydebanevej. Pylonen må højst være 6 m høj målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m². Yderligere fritstående skilte må kun etableres jf. § 8.2.
- 8.2 Ved indkørslen til den enkelte erhvervsjendom kan der opsættes ét fritstående skilt med virksomhedens navn og logo. Skiltet må have en størrelse på maks. 0,7 m². Derudover kan der opsættes mindre oplysnings- og henvisningsskilte inden for lokalplanrådets erhvervsjendomme på maks. 0,7 m².
Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom/virksomhed med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 10 og 15 m fra overkørslen til den enkelte ejendom og mindst 10 m fra vej- og naboskel.
- 8.3 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 8.4 Skiltning på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres med en maks. højde på 0,7 m. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
Der må ikke skiltes over tagfod.
- På grundene, der grænser op til beplantningsbæltet, må der ikke etableres skiltning på facader, der vender mod Omfartsvejen.
- 8.5 Skilte må ikke være gennemlyste - kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
-

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på [kortbilag 2](#).
- 9.2 Der skal etableres et 20 m bredt beplantningsbælte mod Omfartsvejen, som angivet på [kortbilag 2](#). Beplantningsbæltet skal fremstå som lav beplantning med fritstående grupper af træer. Lavbeplantningen skal være af arterne Tjørn, Syren, Bærmispel, Buskroser eller lignende. Træer og trægrupper skal være af arterne Eg, Ahorn og Røn eller lignende.
Note: Beplantningsbæltet skal udformes med en tæthedsgard som giver lejlighedsvis mulighed for indsyn til erhvervsbyggeriet og det bagvedliggende landskab. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes gartnermæssigt korrekt, herunder kan foretages tynding og udrensning samt beskæring, men ikke topkapning.
- 9.3 Langs den interne vej i lokalplanområdet skal der etableres allébeplantning bestående af træerækker på hver side med en indbyrdes afstand af 10-15 m efter princippet angivet på [kortbilag 2](#). Træer og trægrupper skal være af arterne Eg, Ahorn og Røn eller lignende.
- 9.4 De levende hegn inde i området og rundt om området må kun udføres i princippet som vis på [kortbilag 2](#), og må kun være af arterne Tjørn, Syren, Bærmispel, Buskroser eller lignende.
- 9.5 Hegn omkring den enkelte erhvervsgrund må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn og må kun være af arterne Tjørn, Syren, Bærmispel, Buskroser eller lignende.
- 9.6 Arealerne mellem alléen og byggelinjen nævnt i § 5 må ikke benyttes til vareudstilling, oplag eller parkering. Arealerne må kun fremstå som græs. Der må etableres overkørsler til de enkelte erhvervsgrunde med fast belægning.
- 9.7 Langs levende hegn/beplantningsbælter i en afstand på 2,5 m samt langs alléen mellem byggelinjen angivet i § 5 og den interne vej må der etableres grøfter, bassiner o.l. til håndtering og afledning af overfladevand.
- 9.8 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m. Grøfter og bassiner til afledning af regnvand er undtaget for denne bestemmelse.
-

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.
- 10.2 Ledninger skal føres i jorden.
-

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når der er udstykket to erhvervsjendomme.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og friarealer herunder beplantning og eventuelle fælles regnvandsafledningsanlæg.
- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Inden ibrugtagning af områdets ejendomme skal vej og beplantning beskrevet i § 7 og § 9 være anlagt og beplantet. En detaljeret plan for beplantning jf. § 9 og [kortbilag 2](#) skal fremsendes til planlovmyndighedens godkendelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og anlæg for regn- og spildevand, i henhold til retningslinjerne omkring forsyningsforhold.
- 12.2 Ændret anvendelse af arealerne ved de to boliger i lokalplanområdet må først ske, når boligernes eksisterende overkørsel fra Omfartsvejen er lukket. Ændret anvendelse af de pågældende arealer forudsætter desuden, at beplantningsbæltet færdigetableres, så det fremstår som ét langt bælte langs Omfartsvejen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 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 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.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.64 Springstrup Erhvervsområde er vedtaget af Holbæk Byråd den 3. oktober 2012.

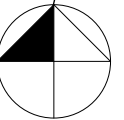
UDSTYKNING I
HENHOLD TIL
LOKALPLAN 2.59

Matr.nr.5d
27.412 m²

SØ
Matr.nr. 5dy

Matr.nr.1
54.866 m²

NORD



--- Signaturer
- - - Lokalplangrænse

Kortbilag 1. Lokalplanområde
1:2500



UDSTYKNING I
HENHOLD TIL
LOKALPLAN 2.59

Grund
2.513 m2

Grund
9.472 m2

SØ
Matr.nr. 5dy

Grund
4.883 m2

Grund
17.282 m2

Grund
3.578 m2

NORD



Retningsgivende udstykningsplan

- Signaturer**
- Eksempel på grundstørrelse
 - Levende hegn
 - Byggelinie
 - Udstykning

Kortbilag 2, anvendelsesplan
1:2500

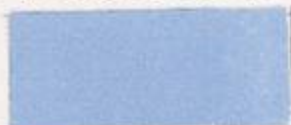


Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

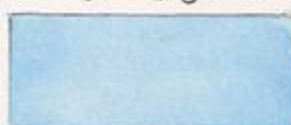
DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



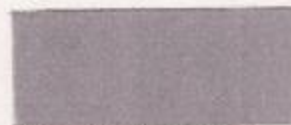
Lys brændt umbra



Berlinerfariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



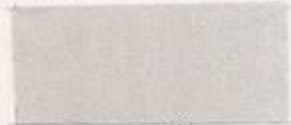
Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødocker



Lys rødocker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rd



Lys rd siena



Kold grå



Guldocker



Lys guldocker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn

Sian Vadstrup 04

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (& ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slambfarve eller kaseinfarve.

Titel	2.64 Springstrup Erhvervsområde
Beskrivelse af planen	<i>Et nyt erhvervsområde ved Omfartsvejen i Holbæk Vest</i>
Konklusion	Holbæk Kommune vurderer at lokalplanforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da lokalplanforslaget alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet jf. Lov nr. 936 af 24. sep. 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 stk. 2.
Dato for mv-høringsfrist (min. to uger)	

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4?		x	<i>Fremgår den af bilag 3 og/eller 4</i>
Kan planen eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		x	

Screening / scooping	Ikke relevant	Mindre påvirkning	Indgår i planen	Forhold der skal vurderes	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger
Planen eller programmets indvirkning på miljøet						Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.
Miljøparametre						<i>Spørgsmålene (kursiv) er vejledende og skal slettes efterhånden som skemaet udfyldes.</i>
Bymiljø & landskab						
Landskabelig værdi, herunder visuel effekt <i>Er det omgivende landskab udpeget som særlig værdifuldt? Sker der i øvrigt påvirkning af landskabet og landskabsoplevelsen? Hvordan påvirker planen</i>			x			Planens grundlæggende princip er den overordnede inddeling af området med levende hegn i rette linjer mellem parcellerne. De levende hegn skal endvidere omkranse området mod syd, øst og vest. Dette vil skabe et overordnet grønt udtryk i erhvervsområdet. Mod Omfartsvejen nord for området, plantes en 20 m. bred lav

Holbæk kommune

<i>landskabet/byen visuelt?</i>					egnskarakteristisk beplantning med grupper af fritstående større træer. Der vil lejlighedsvis være mulighed for indsyn til erhvervsområdet fra Omfartsvejen mellem trægrupperne. Beplantningsbæltet vil være en forlængelse af beplantningsbæltet vest herfor, som er beskrevet i lokalplan nr. 2.59.
Grønne områder <i>Hvordan påvirker planen de eksisterende grønne områder? Udlægger planen nye grønne områder og i så fald hvordan integreres disse i den eksisterende grønne struktur?</i>			x		Der udlægges et 20 m bredt beplantningsbælte langs Omfartsvejen. Erhvervsområdet vil være præget de levende hegn mellem parcellerne, som tilsammen skaber et overordnet grønt udtryk i området.
Arkitektonisk udtryk <i>Er udformningen og skalaen tilpasset det omkringliggende bymiljø? Vil udformningen og placeringen bidrage positivt til oplevelsen af bybilledet eller landskabet?</i>			x		Planens grundlæggende princip er den overordnede inddeling af området med levende hegn. Hegnene bygger videre på det for området karakteristiske motiv med levende hegn. Lokalplanen begrænser bygningerne til 11 m højde. Bygningerne skal være med flade tage eller saddeltage, hvilket i hovedreglen vil betyde, at bygningerne vil få et afdæmpet formsprog. Bygningernes farver holdes i en Jordfarveskala.
Kystlinjen, herunder visuel effekt <i>Ligger området indenfor kystbeskyttelseslinjen? Hvordan påvirker planen landskabet/byen visuelt?</i>			x		Området ligger ikke indenfor kystbeskyttelseszonen.
Landskabets geologi					<i>Er der særlige geologiske formationer f.eks. hatbakker, skrænter eller lign.? (Teknik og Miljø)</i>
Lys og/eller refleksion <i>Medfører planen lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse?</i>		x			Relativt stor afstand til omkring liggende boliger. Maksimal lyspunktshøjde er 4 m.
Oplag, materialer, maskiner. <i>Vil der blive mulighed for i forbindelse med det færdige byggeri, eller vil der i byggeprocessen ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, som kan være til gene for omgivelserne?</i>			x		Forbud mod ikke afskærmet oplag – paragraf X.X.
Landbrugsinteresser					<i>Vil byggeriet betyde begrænsninger i nuværende eller fremtidig landbrugsdrift? Kan der forudses mulige konflikter mht.</i>

						afstandskrav mv.? (Teknik & Miljø)
Lavbundsjorder						Vil planen resultere i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder? Vil planen begrænse muligheden for at gennemføre et vådområdeprojekt? (Plan & Byg, Teknik & Miljø)
Råstofinteresser						Vil planen begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer? (Teknik & Miljø, Region Sjælland) www.holbaeknettet.dk/NetGis
Befolkningens sundhed / sikkerhed						
Indendørs støj påvirkninger <i>Medfører planen en større støjpåvirkning indendørs?</i>		x				Nye virksomheder skal overholde gældende støjkraav.
Svage grupper f.eks. handicappede <i>Er der gjort særlige tiltag for at imødekomme handicappede eks. ift. tilgængelighed, adgangs- og parkerings-forhold osv.?</i>	x					Nej
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Hvordan påvirker planen områdets rekreative interesser og muligheder? Begrænses eller tilføres området rekreative ressourcer?</i>			x			Erhvervsområdet vil være præget de levende hegn mellem parcellerne, som tilsammen skaber et overordnet grønt udtryk i området. Der udlægges et 20 m bredt beplantningsbælte langs Omfartsvejen.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Medfører planen andre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen?</i>	x					
Sundhedstilstanden <i>Medfører planen midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen?</i>	x					Nye virksomheder skal overholde gældende miljøkrav.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning <i>Medfører planen brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning?</i>	x					
Ulykker <i>Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en forøget risiko for ulykker</i>	x					

<i>generelt?</i>					
Natur					
Dyreliv					<i>Påvirker planen dyrelivet i området? (Teknik & miljø)</i>
Planteliv					<i>Påvirker planen plantelivet i området? (Teknik & Miljø)</i>
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper					<i>Er der registreret nogle bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området? Vil der ske påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø)</i>
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder					<i>Ligger området i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder e.lign.? Vil der ske påvirkning af beskyttede områder, direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø) www.holbaeknettet.dk/NetGis</i>
Spredningskorridorer					<i>Påvirker planen dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land? (Teknik & Miljø)</i>
Naturbeskyttelse					<i>Er der nogle §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området? Vil der ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø) www.holbaeknettet.dk/NetGis</i>
Grønne områder <i>Hvordan påvirker planen de eksisterende grønne områder? Udlægger planen nye grønne områder og i så fald hvordan integreres disse i den eksisterende grønne struktur?</i>			x		Erhvervsområdet vil være præget de levende hegn mellem parcellerne, som tilsammen skaber et overordnet grønt udtryk i området. Der udlægges et 20 m bredt beplantningsbælte langs Omfartsvejen.
Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov <i>Medfører planen etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov? Eller Vil anlægget begrænse muligheden for at rejse skov eller betyde indgreb i eksisterende fredsskavsarealer? Er der fredsskovspligt på området?</i>		x			Der er ikke registreret fredskov på ejendommen. Det ikke planen, at der skal rejses skov inden for lokalplanområdet. Der er på nuværende tidspunkt en større granplantage på ejendommen. Den vil gradvis blive nedlagt efterhånden, som området bygges til. Men hele området vil, med beplantningsbælter og allé fremstå som et grønt område.
Forurening					
Lugt		x			<i>Vil der fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener? (Teknik & Miljø)</i>
Støjbelastning og vibrationer		x			<i>Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer? (Teknik & Miljø)</i>

Holbæk kommune

Jordforurening, jordhåndtering og flytning <i>Er der registreret forurenede eller mulige forurenede arealer i eller i nærheden af lokalplanområde?. Vil der være behov for oprensning inden byggeriet igangsættes eller tages i anvendelse. Vil anlægget begrænse muligheden for at oprense et allerede forurenede areal?</i>					Regionen har ikke kortlagt nogen af matriklerne omfattet af lokalplanen eller de tilstødende matrikler. Matr. 1 Allerup By, har igennem mange år været brugt til minkfarm.
Risiko for jordforurening					<i>Medfører planen en øget risiko for forurening?</i> (Teknik & Miljø, Region Sjælland)
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder <i>Vil afledning af overfladevand kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer herunder mængde, miljøpåvirkning eller materialetilførsel?</i>				x	Spildevandsplanen udlægger området til seperatkloakering og regnvand kan afledes til Holbæk Forsyning. Der har været problemer med afvanding af matr.5d Allerup By. Grundejer Børge Hansen har tit og ofte klaget over det til Holbæk Kommune. Han har altid påstået at et var pga. det regnvandsbassin der er på ejendommen.
Udledning af spildevand <i>Hvordan håndteres udledningen af spildevand? Bør der stilles særlige krav til bortledningen?</i>				x	Spildevandsplanen udlægger området til seperatkloakering og spildevand afledes til Holbæk Forsyning.
Grundvandsforhold <i>Er der registreret grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området?</i>		x			Området er udpeget til drikkevandsinteresser og ligger ca. 100 m fra et område med særlige drikkevandsinteresser.
Risiko for grundvandsforurening					<i>Vil anlægget kunne påvirke grundvandet eller true eksisterende borer?</i> (Teknik & Miljø)
Trafik					
Trafikafvikling / belastning				x	<i>Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område?</i> (Teknik & Miljø)
Trafikstøj		x			<i>Vil planen medføre øget trafikstøj? Er der gjort tiltag for at forebygge dette?</i> (Teknik & Miljø)
Emissioner fra eks. trafik til og fra området?		x			Planen vil påvirke en øget trafikmængde, særligt med lastbiler. <i>Vil planen give anledning til øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, eks. Co2?</i>

Holbæk kommune

					(Plan & Byg, Teknik & Miljø)
Energiforbrug		x			Den øgede trafikmængde vil muligvis bevirke et øget energiforbrug til transport. Medarbejdere vil kunne komme til område med offentlig transport og ad det eksisterende stinet i Holbæk vestby. <i>Vil planen medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning? Er der gjort tiltag for at fremme brug af kollektiv trafik og/eller fremme forholdene for bløde trafikanter?</i> (Plan & Byg, Teknik & Miljø)
Trafiksikkerhed				x	<i>Er der gjort særlige tiltag for at fremme trafiksikkerheden? Medfører planen en øget risiko for trafikulykker?</i> (Teknik & miljø)
Kulturarv					
Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x				<i>Er området af særlig kulturhistorisk interesse og/eller udpeget som kulturmiljø? Vil der ske påvirkning af beskyttede kulturmiljøer direkte eller indirekte?</i> (Plan & Byg, Holbæk museum, Kulturråd)
Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.				x	<i>Vil planen medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer? Vil byggeri nær en kirke kunne ske harmonisk og med hensyn til kulturinteresserne? Hvordan vil det påvirke indblik til kirken?</i> (Plan & Byg, Stiftet, Kulturrådet, Kulturarvsstyrelsens) www.holbaeknettet.dk/NetGis
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x				<i>Vil der ske direkte påvirkning af bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse?</i> www.holbaeknettet.dk/NetGis (Plan & Byg, Holbæk museum, Kulturråd)
Fortidsminder og arkæologi			x		Der er i lokalplanområdet registreret 2 sten- eller jorddiger. Der er i lokalplanen taget stilling til, at digerne skal bevares i sin nuværende form. (Indsæt museets kommentar) <i>Vil planen medføre byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse? Vil der ske påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte? Kan der forventes at skulle foretages prøvegravninger?</i> (Plan & Byg, Holbæk museum, Landzone, Kulturarvsstyrelsen) www.holbaeknettet.dk/NetGis www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder

Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		<p>Planen udnytter eksisterende arealudlæg.</p> <p><i>Udnytter planen eksisterende arealreservation eller udlægger den nye arealer?</i> (Plan & Byg)</p>
Energiforbrug		x			<p>Der er ikke taget særlige hensyn for at mindske forøgelsen af energiforbruget.</p> <p><i>Medfører planen et øget energiforbrug? Er der taget særlige hensyn for at mindske det samlede energiforbrug?</i> (Plan & Byg, Teknik & miljø)</p>
Vandforbrug			x		<p>Området ligger indenfor eksisterende forsyningsområder.</p> <p><i>Ligger området indenfor eksisterende forsyningsområde? Kan eksisterende vandværker honorere kapacitetsudvidelsen?</i></p>
Produktion, materialer og råstoffer			x		<p>Der er i lokalplanen meget få begrænsninger på, hvilke materialer der kan anvendes til nyt byggeri. Der er dermed gode muligheder for at vælge bæredygtige byggematerialer.</p> <p><i>Er der gjort særlige tiltag for at minimere forbruget af materialer og råstoffer?</i></p>
Kemikalier, miljøfremmende stoffer	x				<p>Nej</p> <p><i>(Plan & Byg, Teknik & Miljø)</i></p> <p><i>Er der gjort særlige tiltag for at minimere brugen af kemikalier og anvendelse miljøfremmende stoffer? Er der risiko for udslip af miljøfremmede stoffer?</i></p>
Affald og genbrug			x		<p>Planen giver mulighed for Lokal Anvendelse af Regnvand.</p> <p><i>Er der taget særlige tiltag ift. affaldshåndtering og genbrug? Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger?</i></p>