

Erhverv- og detailhandelsområde, Spånnebæk



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 11. september 2013 og offentliggjort den 26. september 2013.

<u>Formål og indhold</u>	3
Formål og indhold	3
<u>Baggrund og formål</u>	3
Baggrund og formål	3
<u>Lokalplanområdet</u>	4
Lokalplanområdet	4
<u>Lokalplanens indhold</u>	4
Lokalplanens indhold	4
<u>Borgerinddragelse</u>	4
Borgerinddragelse	4
<u>Redegørelse</u>	5
Redegørelse	5
<u>Anden planlægning</u>	5
Forhold til anden planlægning	5
<u>Energi og forsyning</u>	7
Energi og forsyning	7
<u>Bæredygtighed</u>	8
Bæredygtighed	8
<u>Miljø</u>	10
Miljø	10
<u>Servitutter</u>	12
Eksisterende servitutter	12
<u>Tilladelser og dispensationer</u>	13
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	13
Lokalplanens gennemførelse	13
<u>Bestemmelser</u>	13
Lokalplan nr. 2.66 bestemmelser	13

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik og en sandwichstand på området. I forlængelse af dette ønske er det vurderet, at hele den gældende lokalplan skal revideres og erstattes i sin helhed, for at opnå en planmæssig helhed for området.

Genvedtagelser af planer

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 14. september 2012 til den 9. november 2012. Her blev det samtidig annonceret at der er truffet afgørelse om ikke at miljøvurdere lokalplanforslaget. Afgørelsen er ved skrivelse af 2. oktober 2012 påklaget til Natur og Miljøklagenævnet af en beboer inden for lokalplanområdet. Der er klaget over at lokalplanforslaget burde være miljøvurderet, da klager antog at etableringen af en dagligvarebutik indenfor delområde I ville få væsentlig indvirkning på miljøet. Den 10. april 2013 har Natur- og Miljøklagenævnet ophævet den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 40. Natur- og Miljøklagenævnet fandt ikke, at det fremgik med tilstrækkelig tydelighed af screeningsdokumentet eller i øvrigt, at kommuneplantillægget er screenet efter reglerne i miljøvurderingsloven. Det fremgår heller ikke af den offentliggørelse, der er foretaget af afgørelsen om ikke at miljøvurderer lokalplanforslaget i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, at der tillige er truffet afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering af kommuneplantillægget. Der er således foretaget en fornyet screening af både lokalplanen og kommuneplantillægget hvor det fastholdes at planerne ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering jf. Lov nr. 9396 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

Begrundelsen er:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan
- At ændringen fra erhverv til lokalcenter ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At ændringen fra miljø klasse 2-3 til 2-4 ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, herunder at genbrugspladsen forsat vil blive opfattet som værende en del af et sammenhængende eksisterende erhvervsområde.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- At arealet ikke rummer særlige naturinteresser i form af særlig værdifuld natur, økologiske forbindelser eller sjældne planter og dyr.
- At det forventede antal biler vurderes ikke at belaste trafikken, og at ændringen i trafikstøj vil blive yders begrænset i forhold til den eksisterende trafik.

Afgørelsen har været i høring fra den 25. juni til og med den 23. juli 2013. Der er i høringsperioden ikke fremkommet nogen klage over afgørelsen. Lokalplanen og Kommuneplantillægget er den 11. september 2013 genvedtaget.

Formål

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til erhvervsformål: Industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt offentlige formål, der naturligt kan indpasses i et erhvervsområde. Formålet er desuden at regulere fremtidige bebyggelses- og vejforhold i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen skal også give mulighed for, at der etableres en dagligvareforretning og samt muliggøre etablering af et mindre madudsalg med salg af f.eks. sandwich, pizza og lignende på området.

Erhvervs- og detailhandelsområde i Spånnebæk

Lokalplanområdet er ca. 39 ha og er beliggende i Spånnebæk, som er den sydlige del af et erhvervsområde grænsende op til åbent land i syd. Mod vest ligger forskellige boligområder, bl.a.

Ladegårdsparken, mod øst afgrænses området af Valdemar Sejrsvej samt Tåstrup Vænge og flere erhvervsområder. I nord grænser lokalplanområdet op til erhvervsområder og boligområder. Den nordlige del af lokalplanområdet er udnyttet til erhvervsformål, den sydlige del anvendes i dag til jordbrug. Området huser enkelte boliger og gennemskæres af Skagerakvej, som også udgør en grænse mellem de forskellige typer erhverv der er lokaliseret i området. Der er to eksisterende regnvandsbassiner inden for området, og terrænet er relativt fladt og ensartet. Der er udlagt brede beplantningsbælter langs Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej samt grønne forløb langs de interne veje i området.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området med tre delområder. Delområde 1 udlægges til lokalcenter med mulighed for etablering af en dagligvarebutik på maks. 1000 m² samt et mindre madudsalg på maks 50 m².

Delområde 2 og 3 udlægges til erhvervsformål, forbeholdt virksomheder, der ikke medfører væsentlige miljøbelastninger, samt offentlige formål, der naturligt kan indpasses i et erhvervsområde. Desuden gælder det, at delområde 2 udlægges til erhverv i miljøklasse 2-3 og delområde 3 udlægges til erhverv i miljøklasse 2-4.

Området er primært trafikbetjent fra Gl. Ringstedvej, Valdemar Sejrsvej, Skagerakvej og Tåstrup Møllevej, derudover er der interne, mindre veje i området. Der udlægges areal til en eventuel videreførelse af Spånnebæk til Gl. Ringstedvej syd i området. Nye veje i området udlægges i en bredde på 15 m og der pålægges byggelinjer på 4 m fra vejskel excl. højdetillæg. De eksisterende beplantningsbælter langs Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej skal bibeholdes, der udlægges yderligere et beplantningsbælte langs områdets sydlige grænse mod landsbyen Tveje Merløse. Arealer mellem vej og byggelinje anlægges og vedligeholdes som grønt område.

> [Du kan læse om miljøklasser her.](#)

Borgerinddragelse

Der blev afholdt et idemøde den 18. april 2012 i forbindelse med udarbejdelse af skitser til etablering af en dagligvarebutik i området. Mødet blev holdt på Holbæk Bibliotek, og de væsentligste diskussionspunkter var:

- Sikre adgangsforhold for gående over Gl. Ringstedvej.
- Sikring mod lysgener i forhold til de tilstødende boligområder i form af hegn eller beplantning.

Desuden fremkom enkelte generelle kommentarer til området bl.a. uhensigtsmæssig placering af busstoppested på Gl. Ringstedvej. Der blev afholdt borgermøde d. 9. oktober 2012 i forbindelse med lokalplanforslagets høringsperiode. Ca. 7 borgere mødte frem. De væsentligste punkter der blev talt om var:

- Trafiksituationen i området, især de problematiske forhold på Gl. Ringstedvej generelt samt krydset Gl. Ringstedvej - Tåstrup Møllevej.
- Trafiksituationen omkring ind- og udkørsler fra LIDL og den nye dagligvarebutik.
- Vigtigheden af at skabe sikre forhold for bløde trafikanter.
- Støjforhold i området bl.a. i forbindelse med varelevering til dagligvarebutikkerne.

Ændringer foretaget som følge af den offentlige høring

- Krydsningshelle på min. 1½ m ved Taastrup Møllevej er tilføjet udbygningsaftalen.
- Dokument vedr. byggelinjer jf. § 16.1 aflyses.
- I § 3.7.2 er sætningen "*med tilhørende kontorfaciliteter*" tilføjet.

Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold i planen, der strider mod statslig planlægning.

Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanen forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Lokalplanområdet hører under rammeområderne 2.E08 (nord for Skagerakvej) og 2.E10 (syd for Skagerakvej) i Holbæk Kommuneplan 2007-18, området er beliggende i byzone. Rammeområdernes anvendelse er fastsat til Erhverv. De omkringliggende områder er udlagt til boligområder mod vest, centerområde, erhvervsområde og boligområder mod nord og både boliger og erhvervsområder mod øst. Mod syd er der åbent land. Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af kommuneplanen, hvor en del af den eksisterende ramme 2.E08 inddrages i centerområde 2.C05 som hermed udvides.

Lokalplanen udarbejdes indenfor rammerne af kommuneplantillæg nr. 40, se bilag 10 eller download kommuneplantillægget her:

[Kommuneplantillæg nr 40.pdf](#)

Eksisterende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer



Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 14 For et område mellem Tåstrupmøllevej, Valdemar Sejrsvej og Ringstedvej. Den

Den eksisterende lokalplan nr. 14 erstattes i sin helhed

eksisterende lokalplan udlægger området til erhvervsområde. Den nye lokalplan 2.66 vil gælde for hele området og dermed erstatte lokalplan nr. 14 i sin helhed.



Butikkers påvirkning af bymiljøet

I henhold til Planlovens § 16, stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøre rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Delområde 1

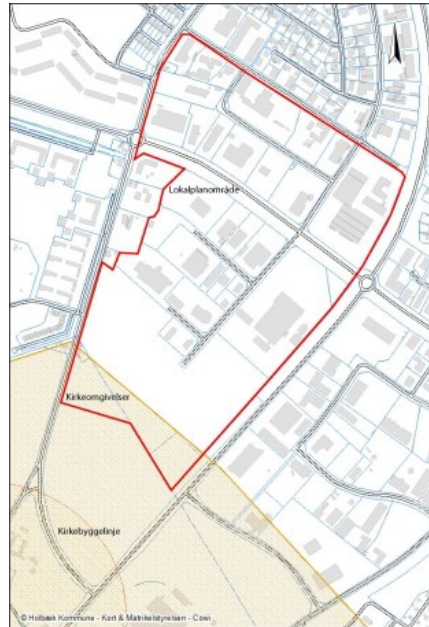
Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik og et mindre madudsalg i delområde 1. Dagligvarebutikken etableres i forbindelse med det eksisterende lokalcenter i tilknytning til området og bliver en del heraf. Det forventes, at påvirkningerne af bymiljøet som følge heraf vil være begrænsede, der vil opstå en større sammenhæng og åbenhed i området som følge af butikkens placering i området, som på nuværende er afgrænset af et hegn. De trafikale påvirkninger ved etablering af en dagligvarebutik er vurderet i trafiknotat udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Møe & Brødsgaard, se mere information under afsnittet om trafikforhold. Der anlægges ingen egentlige friarealer i området, dog skal der etableres der beplantning omkring dagligvarebutikken bl.a. med henblik på at mindske lysgener overfor naboejendommene. Der er desuden et beplantet areal mellem butikken og den sydvestlige nabo, matr. 2f, som er en beboelsesejendom.

Diverse udpegninger

Området er udpeget til område med drikkevandsinteresser.

Kirkeomgivelser

Den sydligste del af området ligger indenfor kirkeomgivelserne i tilknytning til kirken i Tveje Merløse. I kommuneplanrammerne 2.E10 for den sydlige del af området fastsætter en maksimal bygningshøjde på 11 m og den eksisterende lokalplan nr. 14 udlægger området til erhvervsformål. I forbindelse med denne lokalplan vil der ikke ske en forringelse af kirkeomgivelserne, der vil fortsat være udsyn til Tveje Merløse kirke fra offentlig vej.



Trafikforhold

De primære adgangsveje til området er Gl. Ringstedvej, Valdemar Sejrsvej, Skagerakvej og Tåstrup Møllevvej. Derudover er der et eksisterende vejnet internt i området. I lokalplanen udlægges areal til en eventuel kommende videreførelse af Spånnebæk til Gl. Ringstedvej se kortbilag 3.

Det rådgivende ingeniørfirma Møe & Brødsgaard har i forbindelse med etablering af en dagligvarebutik i området udarbejdet en trafikvurdering. De trafikale konsekvenser vurderes at være minimale i forhold til øget trafikmængde. Det anbefales desuden, at der etableres en midterhelle på Gl. Ringstedvej syd for Tåstrup Møllevvej. Dette vil øge sikkerheden for gående, som primært vil komme til området fra boligområderne mod vest og nord. Holbæk Kommune er myndighed på området.

En hver ændring på vejareal skal godkendes af Trafik og Infrastruktur, Holbæk Kommune.

Offentlig service

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Holbæk by. Den kollektive trafikforsyning til området består i busrute 501A, som har flere stoppesteder på Gl. Ringstedvej samt et internt i lokalplanområdet på Skagerakvej.

Mere information kan findes på Holbæk Kommunes hjemmeside www.holbaek.dk.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE.

> www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. I Spånnebæk er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy. Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt*. Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

> www.dongenergy.dk

Note*: Jf. planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning, Søndre vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Indenfor lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger, se kortbilag 6.

I henhold til spildevandsplanen foreskrives en maksimal befæstelsesgrad på 0,7 i erhvervsområder. Spildevandsplanens krav gælder også ved ombygninger og tilbygninger.

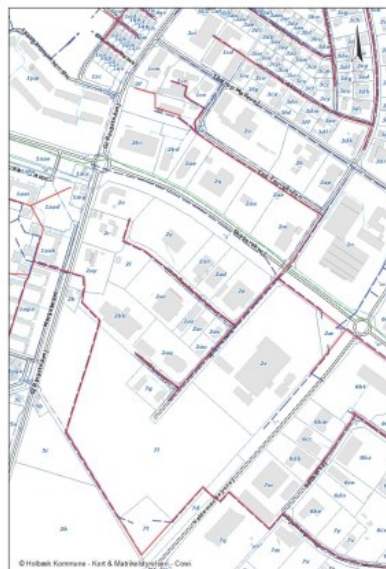
Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Spildevandsanlægget etableres på privat anledning, og det kræver byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Holbæk Forsyning A/S og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsynings overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Holbæk Forsyning.

Der er Holbæk Forsyning A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Teknik- og Miljøafdelingen.

Ledningskort



Affald og genbrug

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

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg, hvis det forefindes.

Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

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 f.eks. sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Delområde 1

For delområde 1 gælder det, at ny bebyggelse skal placeres indenfor det angivne byggefeltet som vist på kortbilag 4.

Byggefelter i delområde 1



Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Holbæk, som fører til bl.a. boligområder, skole og institutioner.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, den nordlige del er erhvervsområde og den sydlige del anvendes i dag til jordbrug. Der er ingen naturarealer inden for området.

Sundhed og trivsel

Delområde 1

For delområde 1 gælder det, at parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes således, at støj- og lysgener i forhold til omgivelserne undgås.

Delområde 2

For delområde 2 gælder det, at der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.

Delområde 3

For delområde 3 gælder det, at der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 20 % af etagearealet. Der skal desuden etableres et beplantningsbælte langs Valdemar Sejrsvej, Gl. Ringstedvej og langs området's sydlige grænse.



Miljøvurdering

Støj

Lokalplanområdets beliggenhed i tilknytning til Gl. Ringstedvej, Skagerakvej og Valdemar Sejrsvej gør, at trafikken i og omkring området er af både lokal og gennemkørende karakter. Da der desuden er tale om et erhvervsområde betyder det, at området til tider kan være støjbelastet.

Lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til eksisterende boligområder.

Delområde 1

For delområde 1 gælder der, at de vejledende støjværdier for centerområder skal overholdes. For området gælder nedenstående grænseværdier for støj fastsat efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag- fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
55 dB	45 dB	40 dB

Delområde 2

For delområde 2 gælder det, at de vejledende støjværdier for erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder skal overholdes. For området gælder nedenstående grænseværdier for støj fastsat efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag- fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
55 dB	45 dB	40 dB

Delområde 3

For delområde 3 gælder det, at de vejledende støjværdier for erhvervs- og industriområder skal overholdes. For området gælder nedenstående grænseværdier for støj fastsat efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

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).

I lokalplanelområdet skel mod vest (Gl. Ringstedvej) og syd (mod Tveje Merløse):

Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag- fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
50 dB	45 dB	40 dB

Internt i lokalplanelområdet samt i delområdet skel mod nord (delområde 2) og øst (Valdemar Sejrsvej):

Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag- fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
60 dB	60 dB	60dB

Jordforurening

Regionsjælland har indenfor lokalplanområdet kortlagt flere matrikler på V1 niveau, muligt forurenede, en enkelt matrikel er kortlagt på V2, forurenede.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen, hvorfor der skal foreligge analyser af jord, som fjernes fra området.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Natur, Miljø og Landskab Holbæk Kommune jordogvand@holb.dk eller tlf. 72364041, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

For aktuel information om jordforurening på området se miljoportalen.dk

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 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.

Kort beskrivelse af miljøscreeningens hovedoverskrifter.

- Bymiljø & landskab
- Befolkningens sundhed / sikkerhed
- Natur
- Forurening
- Vand
- Trafik
- Kulturarv
- Ressourcer og affald

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget at både lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af lovens

krav om miljøvurdering jf. Lov nr. 9396 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

Begrundelsen er:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan
- At ændringen fra erhverv til lokalcenter ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At ændringen fra miljø klasse 2-3 til 2-4 ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, herunder at genbrugspladsen forsat vil blive opfattet som værende en del af et sammenhængende eksisterende erhvervsområde.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- At arealet ikke rummer særlige naturinteresser i form af særlig værdifuld natur, økologiske forbindelser eller sjældne planter og dyr.
- At det forventede antal biler vurderes ikke at belaste trafikken, og at ændringen i trafikstøj vil blive yders begrænset i forhold til den eksisterende trafik.

Afgørelsen har været i høring fra den 25. juni til og med den 23. juli 2013. Der er i høringsperioden ikke fremkommet nogen klage over afgørelsen. Lokalplanen og Kommuneplantillægget er den 11. september 2013 gennedttaget.

Download miljøvurderingsskema for lokalplan 2.66:

 [miljoevurdering.pdf](#) (171 KB)

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen er bekendtgjort samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er tinglyst en række forsynings-/afløbsledninger i området. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Holbæk Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Af servitutundersøgelsen fremgår det, at:

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 1cm Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst d. 11.11.1111 nr. 903218 om hegn, hegnsmur mv. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst d. 11.11.1967 nr. 257 om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 19.12.1969 nr. 16724 om hegn, hegnsmur mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 23.12.1969 nr. 16847 om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg. Prioritet forud for pantgæld.

Servitутten er i strid med lokalplanen og aflyses med planen.

Påtaleberettigede er Holbæk Byråd.

Dokument lyst d. 06.11.1970 nr. 14154 om byggelinjer mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 27.12.1972 nr. 1309 om forsynings-

/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantgæld.

Servitутten er ikke i strid me lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er Holbæk Byråd.

Dokumnet lyst d. 29.07.1980 nr. 20359 Lokalplan nr. 14. Prioritet

forud for pantgæld.

Servitутten er i strid med lokalplanen og aflyses med planen.

Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Følgende servitut er lyst på matriklerne nr. 1co, 1cn, 2v, 2k, 2ap,

2n, 2m, 2aa, 2g, 2ax, 2f, 2p, 2bc, 2bd, 2y, 2an, 2ad, 2ø, 2z, 2l, 2ac, 2æ, 2ao, 2bb, 2au, 7g, 2ag, 2ar, t7, 2as Tåstrup, Holbæk Jorder samt på matriklerne 5i og 5b Tveje Merløse, Holbæk Jorder.
Dokument lyst d. 29.07.1980 nr 20359 Lokalplan nr. 14. Prioritet forud for pantgæld.

Servitutten er i strid med lokalplanen og aflyses med planen.

Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

På overstående matrikler fremgår det af servitutundersøgelsen, at de resterende servitutter ikke er i strid med lokalplanen og derfor skal respekteres.

Følgende servitut er lyst på matr. nr. 7a Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst d. 11.02.1985 Deklaration om naturgasledning. Den tinglyste deklARATION er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres, ligeledes skal de generelle sikkerhedsbestemmelser overholdes.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

Er arealet udlagt til landbrugsformål og forudsættes landbrugspligten ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræver dette en tilladelse efter landbrugslovens § 7.

Lokalplanens gennemførelse

Ved gennemførelse af planen skal der ske en regulering af trafikken. Der er foretaget en trafikanalyse med henblik på at analysere trafikafviklingen i området med den øgede trafikbelastning ved etablering af en ny dagligvarebutik. Den viser, at det vil det være nødvendigt at etablere en ny krydsningshelle på Gl. Ringstedvej i forbindelse med indgangen til dagligvarebutikken. Der skal være fortovej fra krydsningshellen til det eksisterende fortovej beliggende på østsiden af Gl. Ringstedvej, således at det er muligt for gående at gå fra Tåstrup Møllevej til krydsningshellen på et ensartet fortovej. På vest siden af Gl. Ringstedvej skal der ligeledes udføres en forbindelse fra den eksisterende asfaltsti ud til krydsningshellen.

Ved udkørslen fra matr. 1 cm til Tåstrup Møllevej skal de 3 eksisterende parkeringspladser mellem udkørslen og Gl. Ringstedvej nedlægges.

Lokalplanen gennemføres på baggrund af frivillig udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21b. Aftalen er indgået mellem Holbæk Kommune og ejerne af ejendommene 1 cm, Tåstrup, Holbæk Jorder. Aftalens formål er at fastlægge de trafik anlæg, som skal udføres før ibrugtagningstilladelse af de i lokalplanen anførte bygninger i delområde 1 kan ske. Aftalen omhandler således anlæg af sikker overgang på Gl. Ringstedvej samt etablering af forbindelser til eksisterende fortovej og sti på begge sider af Gl. Ringstedvej. I aftalen er desuden angivet vilkår for udførelsen af disse trafik anlæg.

Lokalplan nr. 2.66 bestemmelser Erhverv- og detailhandel, Spånnebæk

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 sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og centerområde.
- At området udlægges til erhvervsformål: Industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt offentlige formål, der naturligt kan indpasses i et erhvervsområde.
- At området udlægges til lokalcenter med én dagligvarebutik.
- At regulere fremtidige bebyggelses- og vejforhold i overensstemmelse hermed.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1cm, 1cn, 1co, 2f, 2p, 2bc, 2bd, 2ax, 2a, 2q, 2v, 2k, 2ap, 2aa, 2az, 2m, 2n, 'd', 'q', 2y, 2an, 2ad, 2ø, 2z, 2æ, 2bb, 2l, 2ac, 2ao, 2as, 2au, 2ar, 2aq, 2k, 7g, 7l, 7d, 'q', 'ap', 'z', 'n' Tåstrup, Holbæk Jorder. Samt matrikel nr. 5b og 5i, Tveje Merløse, Holbæk Jorder.
- 2.2 Lokalplanen opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder:
 - Delområde 1 omfatter matrikel nr. 1cm, Tåstrup, Holbæk Jorder
 - Delområde 2 omfatter matrikel nr. 1cn, 1co, 2f, 2p, 2bc, 2bd, 2a, 2v, 2k, 2ap, 2n, 'd', 'q' Tåstrup, Holbæk Jorder
 - Delområde 3 omfatter matrikel nr. 2ax, 2q, 2aa, 2az, 2m, 2y, 2an, 2ad, 2ø, 2z, 2æ, 2bb, 2l, 2ac, 2ao, 2as, 2au, 2ar, 2aq, 7g, 7l, 7t, 'q', 'ap', 'z', 'n', Tåstrup, Holbæk Jorder og matrikel nr. 5b, 5i Tveje Merløse, Holbæk Jorder.
- 2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til erhvervsområde og lokalcenter. Lokalplanen er ikke til hinder for opretholdelse af iøvrigt lovlig beboelse.
- 3.2 Området må endvidere anvendes til offentlige formål og til virksomheder, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt passer ind i området.
- 3.3 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig omfang medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. På grund af beliggenheden indenfor Holbæk kommunale vandforsynings beskyttelsesområde kræver etablering af en virksomhed, uanset arten, en særlig forhåndsgodkendelse, forinden byggetilladelse udstedes. Ved forhåndsgodkendelsen vil der blive stillet særlige sikrings- og kontrolkrav til virksomheden, såfremt Holbæk byråd skønner det nødvendigt.
- 3.4 Området inddeles i tre delområder ned den nedenfor angivne anvendelse:

For Delområde 1 gælder

- 3.5.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål, herunder detailhandel, restaurant, liberalt erhverv*, offentlige formål samt trafik- og opholdsarealer.
* Liberalt erhverv defineres som fx læge, revisor, edb-konsulent, advokat, kiropaktor, kontorvirksomhed og lignende erhverv.
- 3.5.2 Området må anvendes til én lokal dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1000 m² samt et mindre madudsalg på maksimalt 50 m².
- 3.5.3 Området må ikke anvendes til etablering af benzin salgsanlæg.

For Delområde 2 gælder

- 3.6.1 Området må anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-3.
- 3.6.2 Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udføres erhverv, som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed, håndværks- lagervirksomhed.
- 3.6.3 Området må ikke anvendes til detailhandel og der må ikke ske salg til private.
- 3.6.4 Området må anvendes til én politistation.

For Delområde 3 gælder

- 3.7.1 Området må anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-4.
- 3.7.2 Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udføres erhverv, som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed, håndværks- lagervirksomhed med tilhørende kontorfaciliteter.
- 3.7.3 Området må ikke anvendes til detailhandel og der må ikke foretages salg til private.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m²
- 4.2 Adskillelse af bolig og virksomhed ved udstykning kan ikke ske uden byrådets særlige tilladelse.

For Delområde 1 gælder

- 4.3.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Den maksimale befæstelsesgrad for erhvervsområder er i Spildevandsplanen fastsat til 0,7. Spildevandsplanens krav gælder også ved ombygninger og tilbygninger.
- 5.2 Bebyggelsens omfang og placering er fastsat som nedenfor angivet i de enkelte delområder.

For Delområde 1 gælder

- 5.3.1 Ny bebyggelse til Dagligvarebutik samt madudsalg skal opføres indenfor de på kortbilag 4 angivne byggefeltter. Dagligvarebutikkens bruttoetageareal må ikke overstige 1000 m² og madudsalget må ikke overstige 50 m².
- 5.3.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager med en maksimal højde på 8,5 m.
- 5.3.3 Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 30%.

For Delområde 2 gælder

- 5.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45%.
- 5.4.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1,5 etager med en maksimal højde på 8,5 m.

For Delområde 3 gælder

- 5.5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55%.
- 5.5.2 Bygninger må maksimalt opføres i en højde på 11 m.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Såfremt der opsættes solfangere, solpaneler, solceller eller lignende anlæg til aktiv solvarme, skal disse opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.
- 6.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader. Dog må mindre bygningsdel som solfangere, indgangspartier og vinduer være i glas eller lignende.

For Delområde 1 gælder

- 6.3.1 Ny bebyggelse skal udformes som angivet på bilag 7-9.
- 6.3.2 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv.
- 6.3.3 Ny bebyggelse skal udformes med symmetrisk saddeltag som i princippet vist på bilag 7.
- 6.3.4 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 30 og 45 grader.
- 6.3.5 Etablering af mindre bygninger på området kan ske med en anden type tag som i princippet vist på bilag 9.
- 6.3.6 Tage skal udføres i lertegl, betontegl, eternit eller tagpap og må ikke have en blank overflade. Glansværdien skal være på 10 eller der under.
- 6.3.7 Bygningens facader må kun fremstå som enten blankt murværk i teglsten eller pudset, filset eller vandskuret mur. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, såsom glas, træ eller metalbeklædning, som i princippet vist på kortbilag 7-9.
- 6.3.8 Udvendige bygnings sider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang ved indgangspartierne.
- 6.3.9 Vinduer skal være aktive, det vil sige de må ikke blændes med folie, reklamer eller tilsvarende.
- 6.3.10 Der skal etableres vinduer eller døre svarende til min. 20% af facadeareal mod Gl. Ringstedvej vej og parkeringsanlægget.
- 6.3.11 Der skal etableres espalier med beplantning på bacaden mod Gl. Ringstedvej, som vist på kortbilag 7.
- 6.3.12 Ventilationsanlæg, solfangere, solpaneler eller lignende anlæg til aktiv solvarme skal implementeres i bygningens arkitektur.

§ 7 Vej og sti

- 7.1 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 3. Lokalplanen er ikke til hinder for yderligere udlæg af vejareal indenfor området.
 - Del af Spånnebæk i en bredde af 15 m
 - Del af Microvej i en bredde af 15 m
 - Vej A i en bredde af 15 m, som i princippet vist på kortbilag 3.
- 7.2 Den eksisterende byggelinje langs Valdemar Sejrsvej i en afstand af 25 m fra vejudvidelseslinjen opretholdes.
- 7.3 Langs alle øvrige veje udlægges byggelinjer i en afstand af 4 m fra vejskel ekskl. højdetillæg*.
* Højdetillægget udgør 1,5 x højdeforskellen mellem vej og bygningens jordlinje + 1m.
- 7.4 Arealet mellem vej og byggelinje skal anlægges og vedligeholdes som grønt område med beplantning og græs i forbindelse med eventuel forplads, parkeringsplads eller lignende og må ikke benyttes til oplag- eller arbejdsplads.
- 7.5 Der udlægges et 5 m bredt stiareal mellem Spånnebæk og Valdemar Sejrsvej beliggende som vist på kortbilag 3.
- 7.6 Lokalplanen er ikke til hinder for yderligere udlæg af vejareal indenfor lokalplanområdet.

§ 8 Parkering

- 8.1 Indenfor den enkelte matrikel skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
 - 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker
 - 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv.
 - 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for engrosvirksomheder, lager, værksteder mv.

For Delområde 1 gælder

- 8.2.1 Parkeringen udlægges som i princippet vist på kortbilag 3.
- 8.2.2 Der skal etableres et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser på området.
- 8.2.3 Der skal etableres min. 2 handicapparkeringspladser i maks. 30 meters afstand fra butikens indgang.

§ 9 Skiltning

9.1 Skiltningens omfang og placering er fastsat som nedenfor angivet i de enkelte delområder.

For Delområde 1 gælder

- 9.2.1 På bygningsfacaden må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. Det kan desuden tillades, at der opsættes et skilt på facaden ud mod parkeringspladsen med åbningstider.
- 9.2.2 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres.
- 9.2.3 Skiltning på bygningers facader, gavle og indgangspartier skal udformes som enkeltstående, løse bogstaver, tal og logoer. Facade skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 9.2.4 Skilte må ikke være gennemlyste - kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.2.5 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 9.2.6 Skiltning, der er synlig fra vej, må ikke være bevægelig.
- 9.2.7 Der kan opstilles én skiltepylon med placering som vist på kortbilag 7. Pylonen må have en maks. højde på 5 m og en maks. bredde på 1,5 m.
- 9.2.8 Skilte må være belyst med nedadrettet belysning eller være lysende, de skal være stationære. Skilte må ikke bestå af løbelys, fjernsynsskærme, være blinkende eller på anden måde være varierende i lysstyrke.
- 9.2.9 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

10.1 Der udlægges beplantningsbælter som nedenfor angivet i de enkelte delområder.

For Delområde 1 gælder

- 10.2.1 Der skal etableres tæt-lav beplantning langs Gl. Ringstedvej, som i princippet vist på kortbilag 7.
- 10.2.2 Der skal etableres beplantning og plantes træer omkring butikken mod Gl. Ringsted vej og i den sydlige del af området, som i princippet vist på kortbilag 7.
- 10.2.3 Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, som f.eks. bøg,
- 10.2.4 Langs skel mod nabo boligejendommen mod syd etableres en uigennemtrængelig hegning med trådnet eller plankeværk samt beplantning, som vist på kortbilag 7.
- 10.2.5 Udendørs oplag må kun ake i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagsarealer. Afskærmningen kan bestå af samme materiale som bygningen eller trådhegn, begge dele skal være beplantede.
- 10.2.6 Varegårde, vareind- og udlevering, udendørs oplag og lignende må kun placeres indenfor byggefelter til bebyggelse eller til varegårde, som vist på kortbilag 7.
- 10.2.7 Containere skal opstilles indenfor varegårde eller på særligt indrettede områder og skal afskræmes mod omgivelserne med fast mur, beplantning eller lignende.

For Delområde 3 gælder

- 10.3.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 20% af bruttoetagearealet på den enkelte ejendom. Opholdsarealet kan etableres på terræn eller i form af f.eks. en tagterrasse.
- 10.3.2 Der udlægges følgende beplantningsbælter, som vist på kortbilag 3.
 - Langs Valdemar Sejrsvej, syd for Skagerakvej i en bredde af 25m fra vejudvidelseslinjen (for udvidelse til 4 spor).
 - Langs Gl. Ringstedvej i en bredde af 20m fra vejskel.
 - Langs områdets sydlige grænse mod Tveje Merløse i en bredde af 20 m fra matrikelstel.
 - Beplantningen skal bestå af blandet høj og lav beplantning, som vist på beplantningsplanen på kortbilag 5.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.

§ 12 Støj

- 12.1 De til enhver tid gældende grænseværdier for støj skal overholdes.
- 12.2 De til enhver tid gældende støjværdier for erhvervs- og industriområder skal overholdes. Grænseværdierne for støj fastsættes efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

For Delområde 1 gælder

- 12.3.1 De til enhver tid gældende støjværdier for centerområder skal overholdes. Grænseværdierne for støj fastsættes efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

For Delområde 2 gælder

- 12.4.1 De til enhver tid gældende støjværdier for erhvervs- og industriområder skal overholdes. Grænseværdierne for støj fastsættes efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

For Delområde 3 gælder

- 12.5.1 De til enhver tid gældende støjværdier for erhvervs- og industriområder skal overholdes. Grænseværdierne for støj fastsættes efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

§ 13 Miljøvurdering

Der er foretaget en fornyet screening af både lokalplanen og kommuneplantillægget hvor det fastholdes at planerne ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering jf. Lov nr. 9396 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal:

- Parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede.
- Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.
- Beplantningsbælter skal være etablerede inden ibrugtagning af bebyggelse på de tilstødende matrikler.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af ovennævnte.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

- 15.1 Lokalplan nr. 14 For et område mellem Tåstrupmøllevej, Valdemar Sejrsvej og Ringstedvej aflyses i sin helhed.

§ 16 Aflysning af servitutter

- 16.1 Følgende tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan, for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2:

- Dokument lyst d. 23.12.1969 nr. 16847 om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg. Prioritet forud for pantgæld.
- Dokument lyst d. 29.07.1980 nr 20359 Lokalplan nr. 14. Prioritet forud for pantgæld.
- Dokument lyst den 06.11.1970 nr. 14154 om byggeplaner mv aflyses for hvad angår lokalplanområdet.

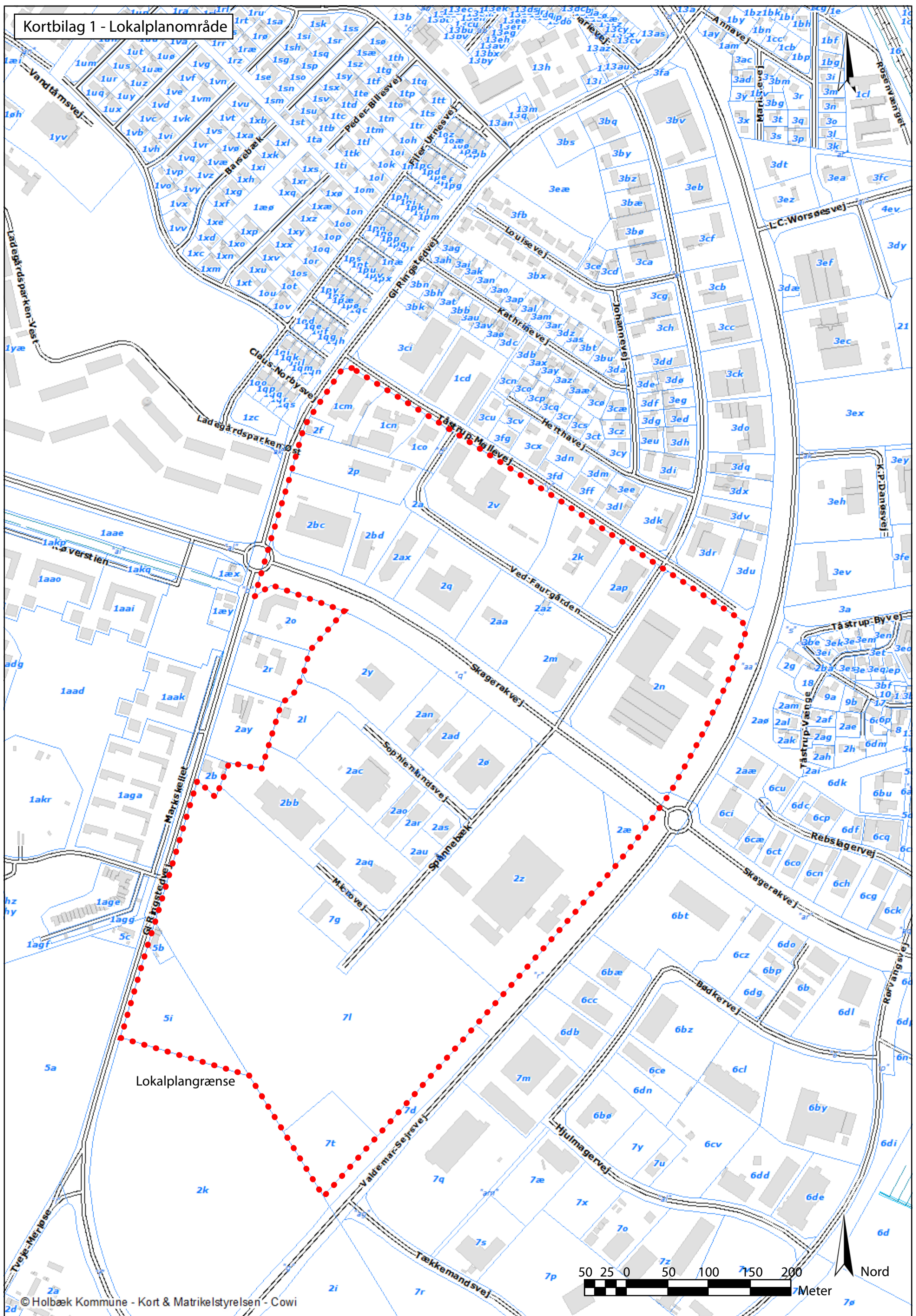
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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.

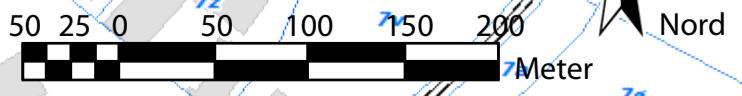
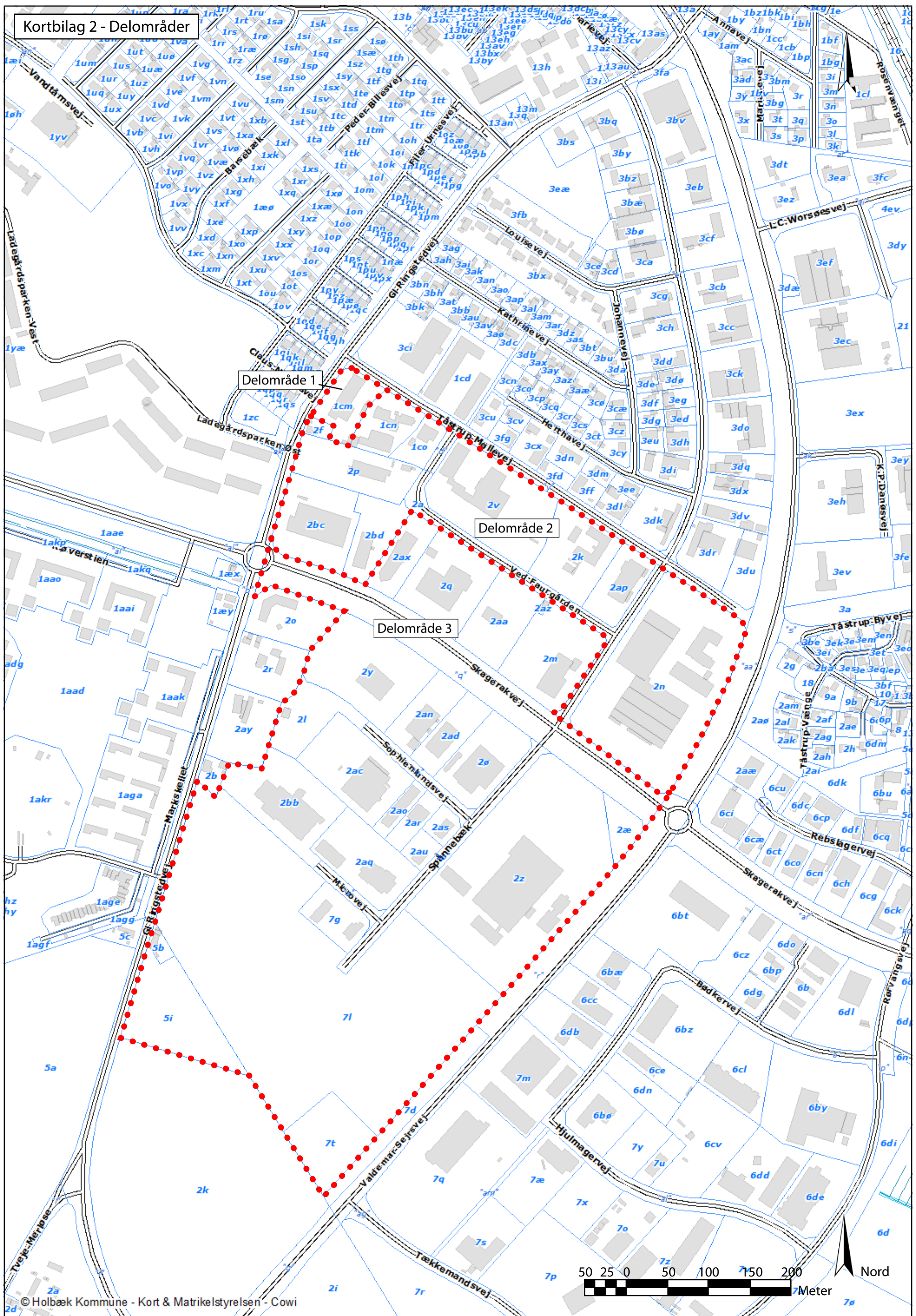
Vedtagelsespåtegning

- 18.1 Lokalplan 2.66 Erhvervs- og detailhandelsområde, Spånnebæk er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd d. 11. september 2013.

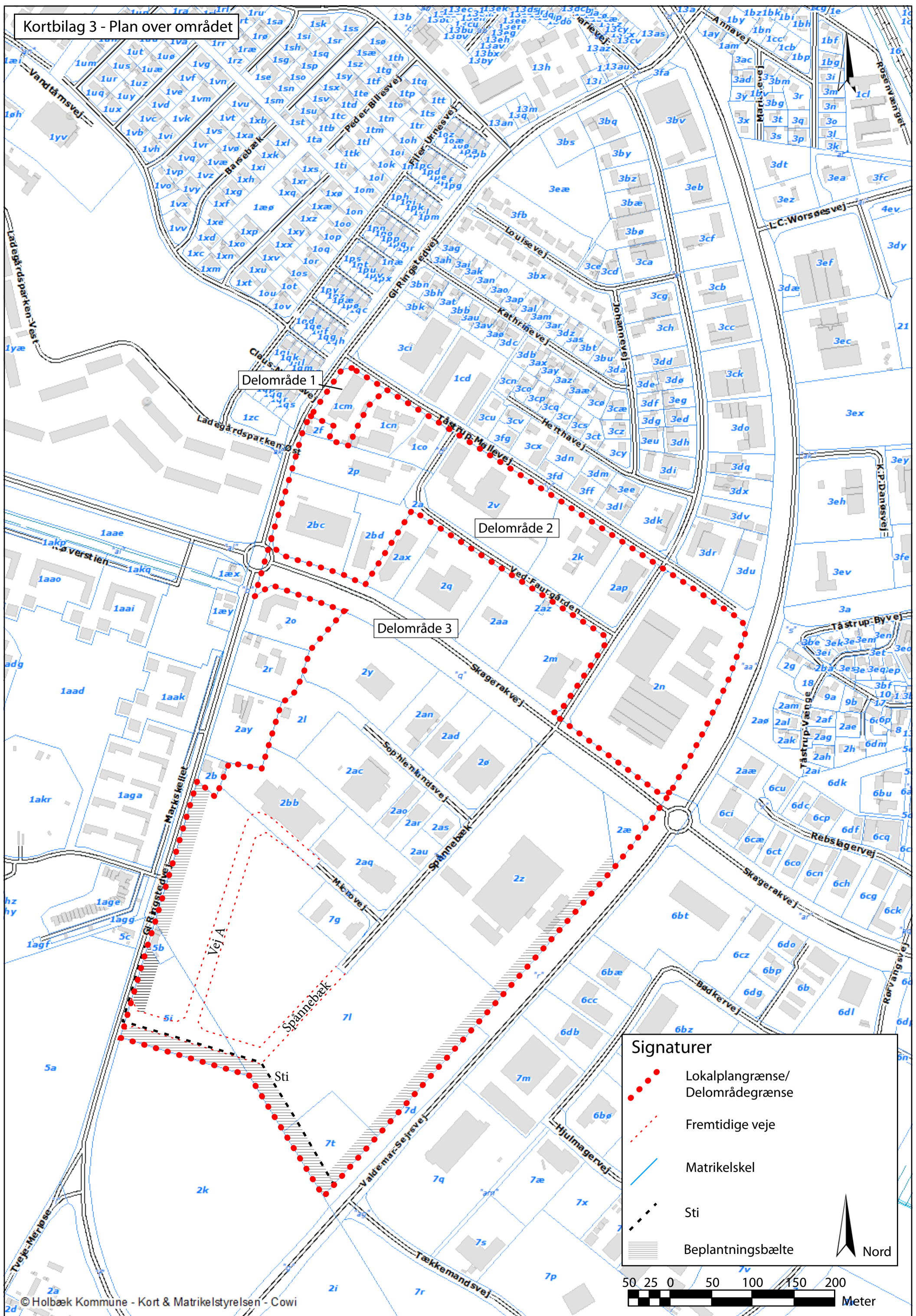
Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Plan over området








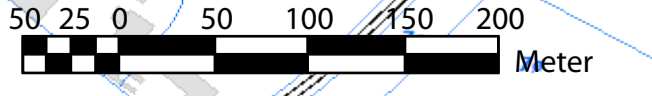
Delområde 1

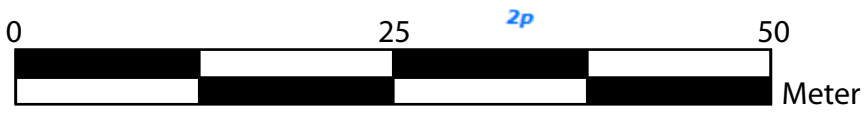
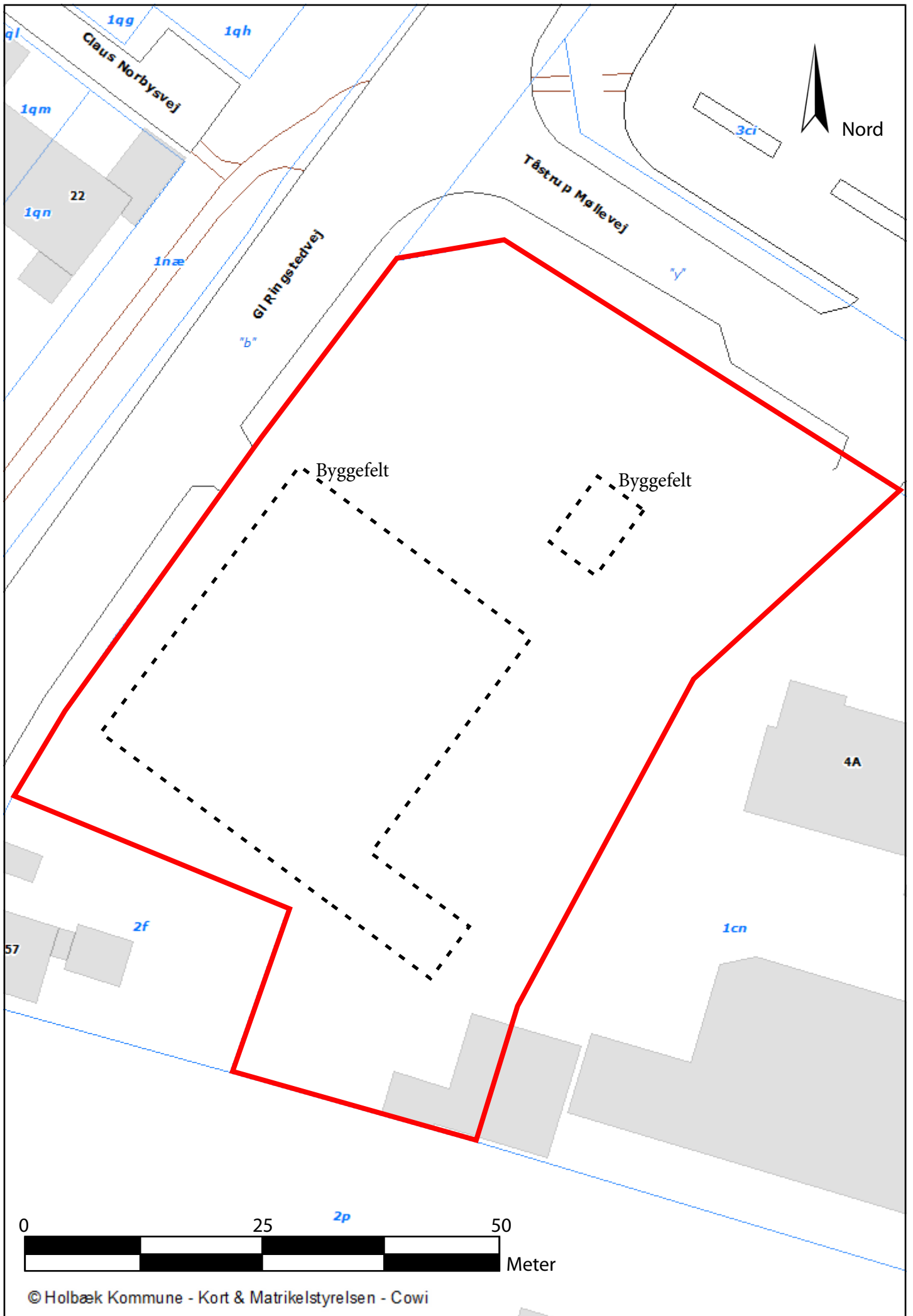
Delområde 2

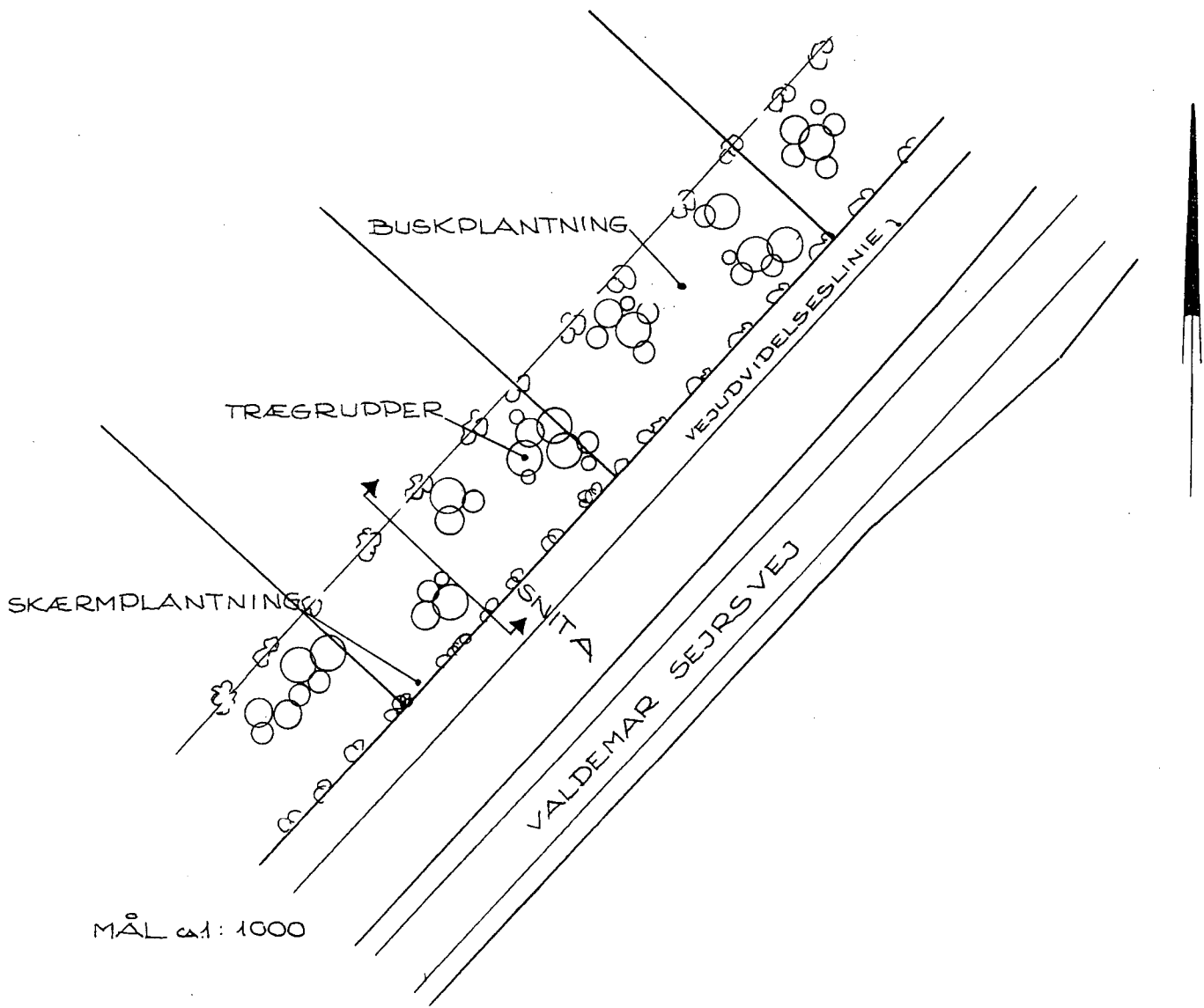
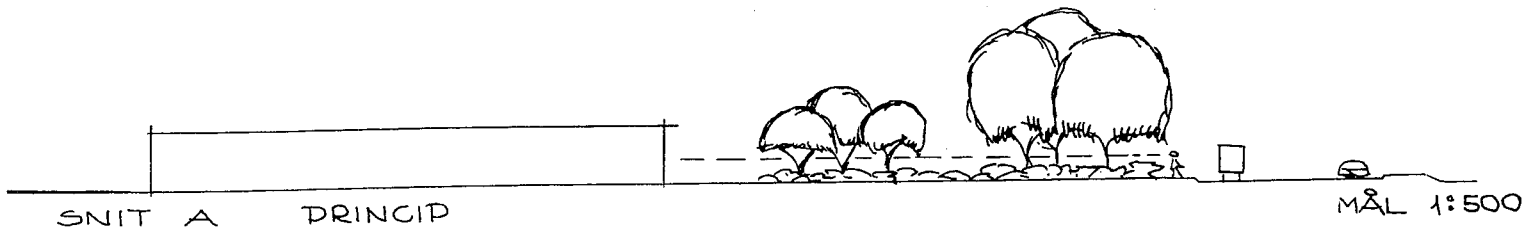
Delområde 3

Signaturer

-  Lokalplangrænse/
Delområdegrænse
-  Fremtidige veje
-  Matrikelskel
-  Sti
-  Beplantningsbælte

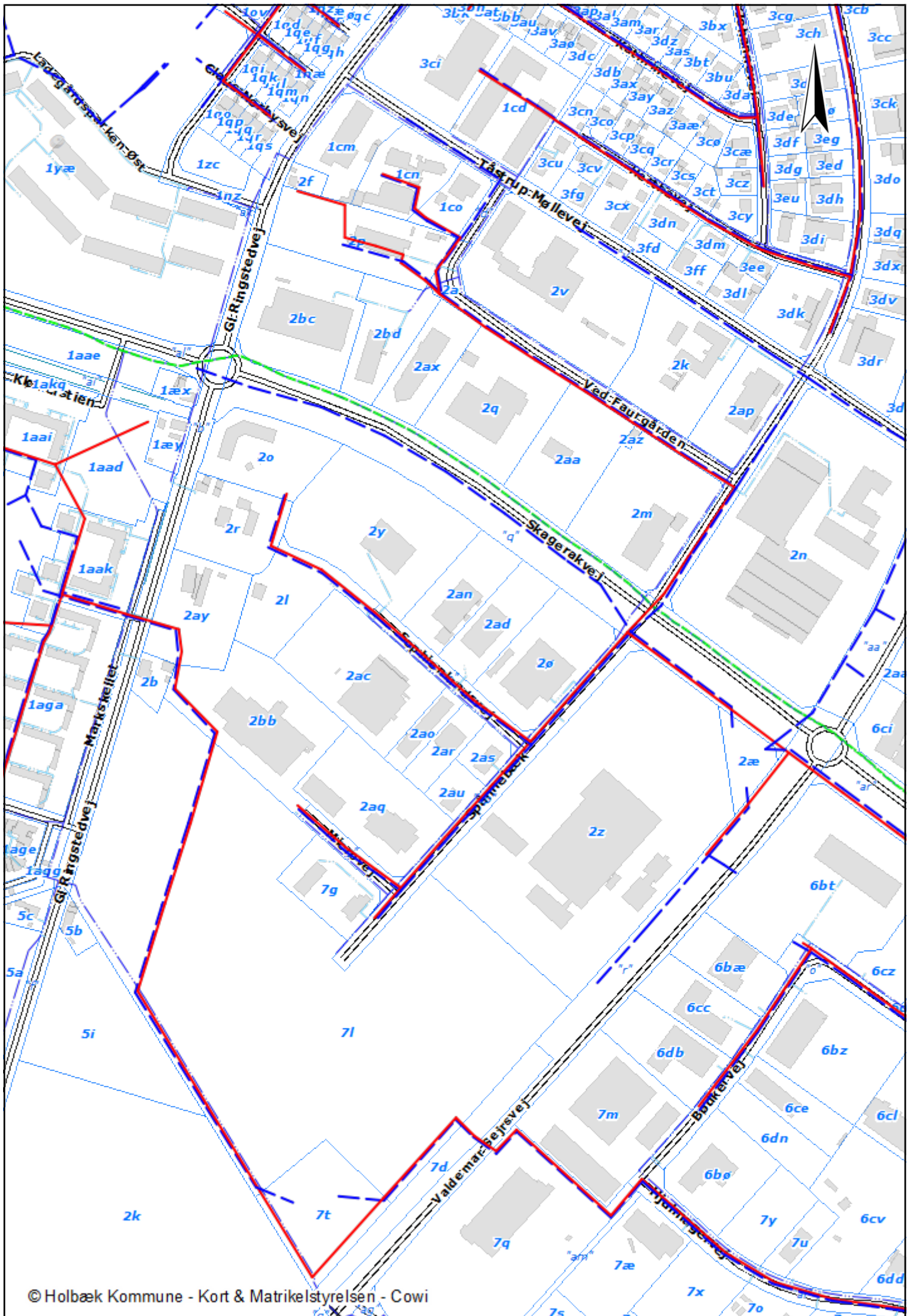




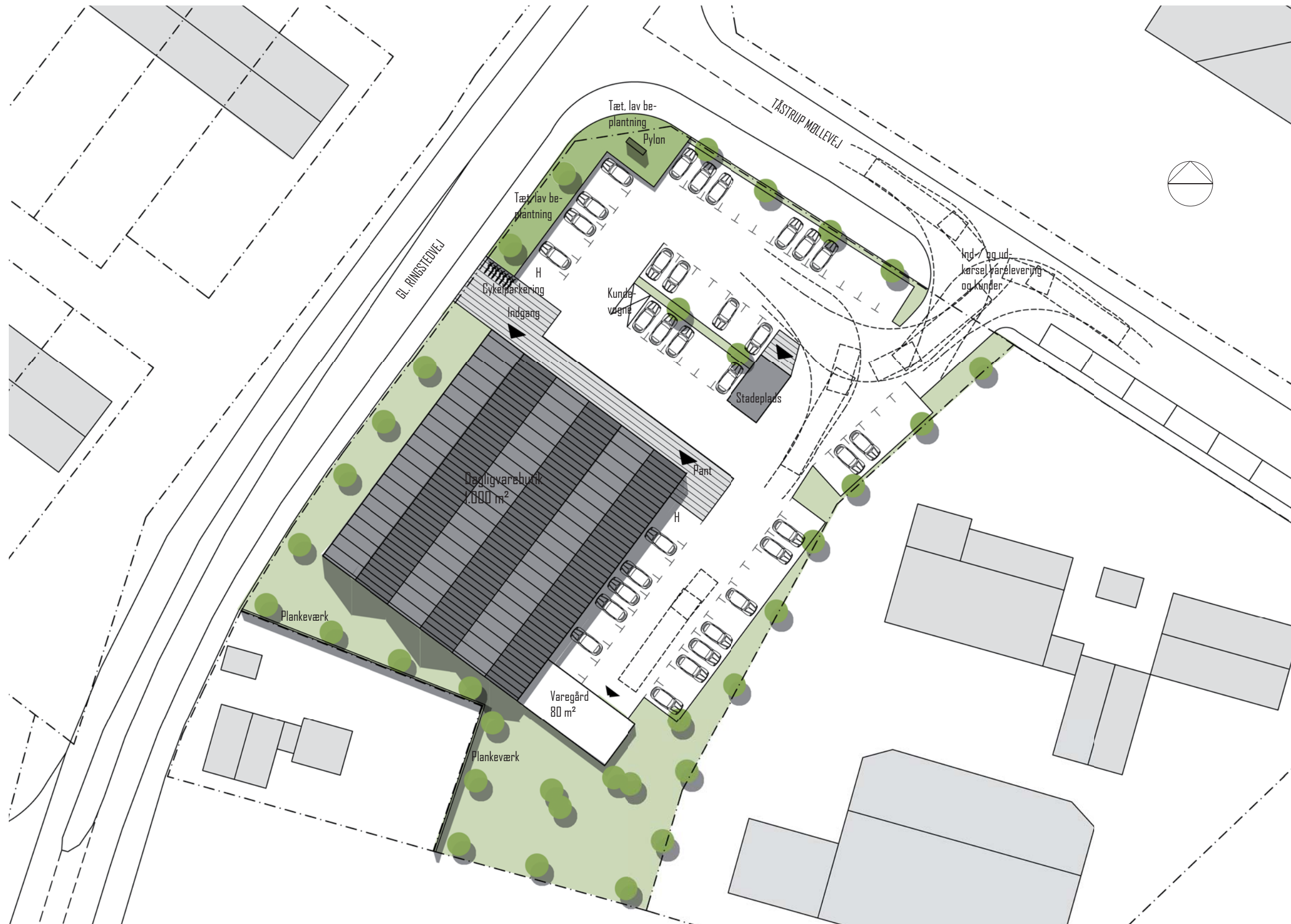


LOKALPLAN NR. 14
 Bilag C
 PRINCIP FOR SLØRENT
 SKÆRMPLANTNING.

STADSINGENIØRENS
 KONTOR, MARTS 1979.



DAGLIGVAREBUTIK I HOLBÆK



Situationsplan 1:500

FAKTA:

Grundareal ca.:	4.330 m ²
Befæstet areal ca.:	3.128 m ²
Befæstelsesgrad:	0,72
Dagligvarebutik:	1.000 m ²
Varegård: (Tæller ikke i bebyggelsesprocent)	80 m ²
Bebyggelsesprocent:	24 %
P-pladser:	60 stk.

Venligst bemærk:

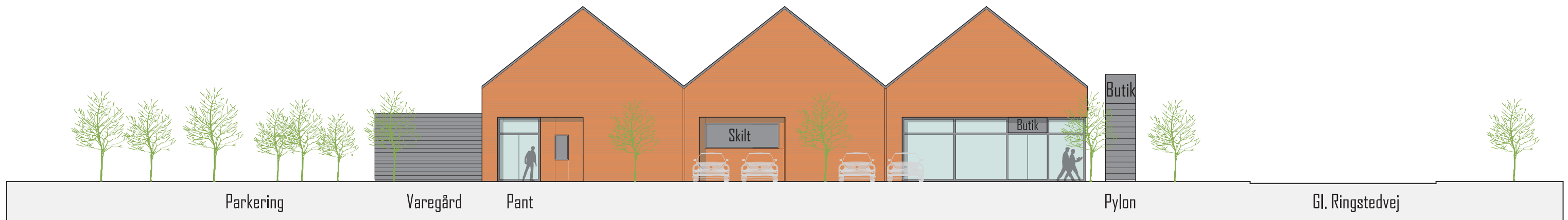
Dette er en skitse og grundareal er ikke fra landmåler, men et kortudsnit med visse tolerancer.

Grundgrænser, vejforhold og byggelinier mm skal afklares med kommunen.

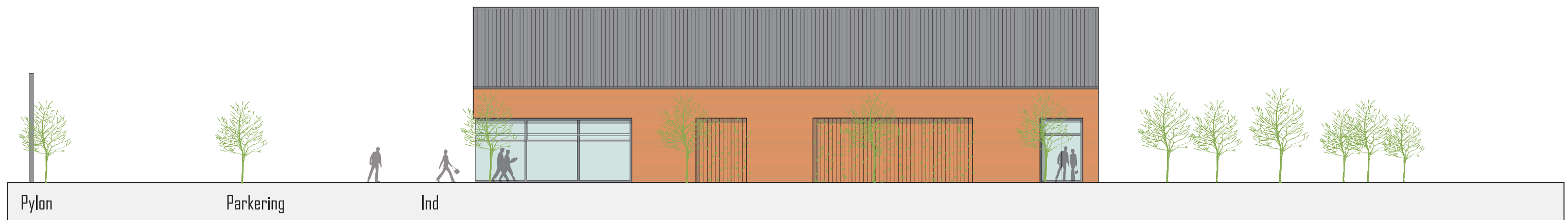
Der gøres opmærksom på, at der ikke er taget hensyn til det i lokalplan nr. 14 udlagte beplantningsbælte på 5 m fra vejskel langs Gl. Ringstedvej og byggelinie 20 m fra vejskel langs Gl. Ringstedvej, da den ny lokalplan tænkes udarbejdet.

I centerområder er befæstelsesgraden 0,7.

DAGLIGVAREBUTIK I HOLBÆK



Facade mod nord 1:200



Facade mod vest 1:200

