

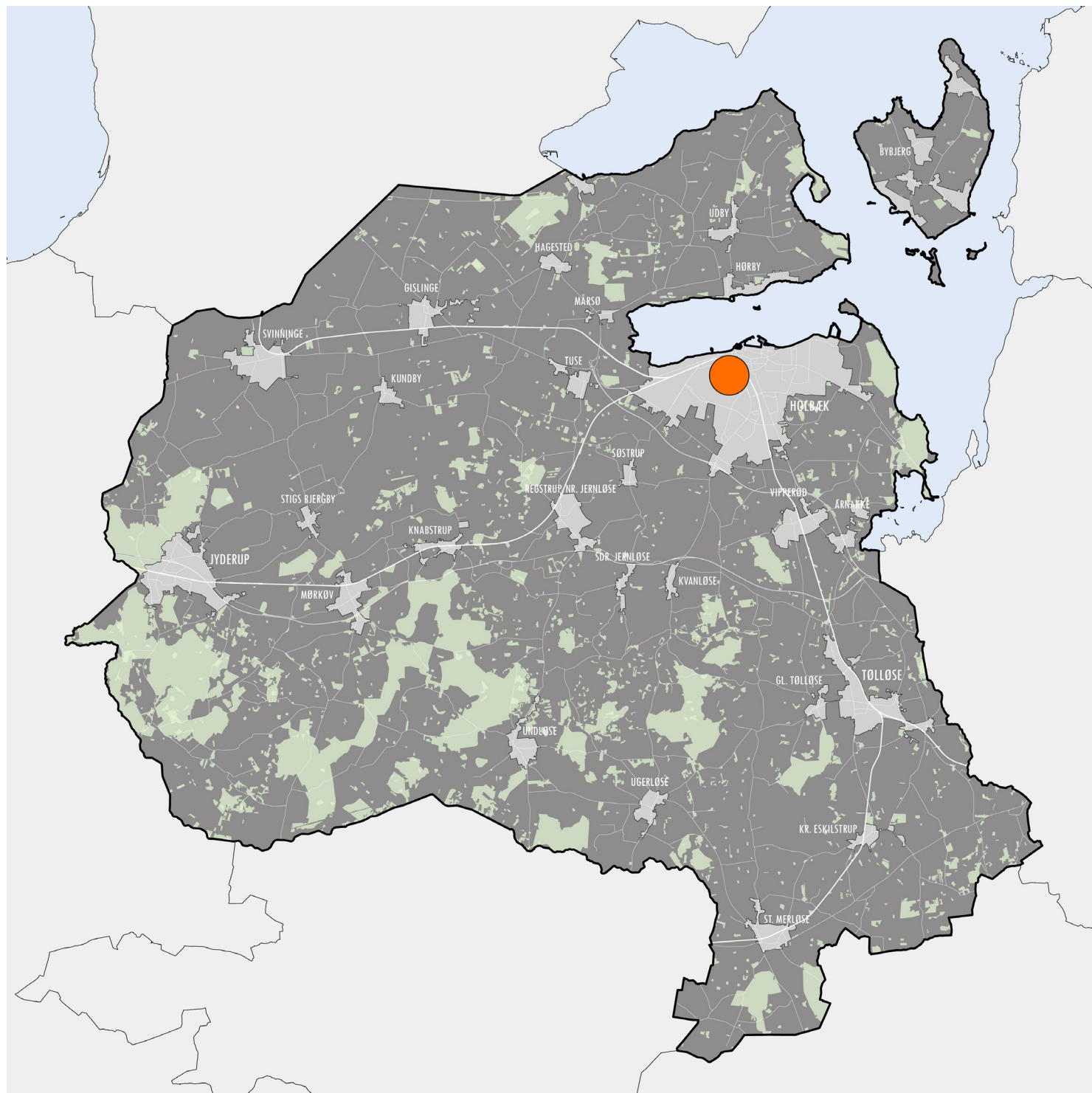
LOKALPLAN 2.79

DAGLIGVAREBUTIK VED GL. RINGSTEDVEJ, HOLBÆK
VEST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 21. juni 2017 endeligt vedtaget lokalplan 2.79 Dagligvarebutik ved Gl. Ringstedvej, Holbæk Vest. Lokalplanen er offentliggjort den 26. juni 2017.

Indholdsfortegnelse

Baggrund	1
Formål	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	4
Statslig og regional planlægning	5
Kommuneplan 2013-2025	5
Eksisterende lokalplaner	5
Kystnærhedszone	5
Energi og forsyning	6
Miljø	7
Servitutter	8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	9
Lokalplanens gennemførelse	10
Bestemmelser	11
Kortbilag	

Baggrund

Byrådet har med nærværende lokalplan valgt, at imødekomme et ønske om, at muliggøre etablering af dagligvarebutik, benzinpåfyldningsanlæg og restaurant, café, kontor og liberalt erhverv i området. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bl.a. placering af byggeri, parkeringspladser, beplantning og vejadgang.



Formål

Lokalplanens formål er, at udlægge området til dagligvarebutik samt anden type virksomhed. Lokalplanen skal herudover sikre hensyn til omkringliggende landskabelige forhold.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 3bv og 3fa Tåstrup, Holbæk Jorder samt del af vejlitra "aa" matr. nr. 7000aa Tåstrup, Holbæk Jorder. Området er beliggende vest for Valdemar Sejrsvej i Holbæk Vest og har et areal på ca. 0,7 ha. Området er beliggende i byzone og anvendes i dag til erhvervsformål. Området har vejadgang fra Spånebæk.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde nr. 2.E08, der udlægger området til erhverv. Endvidere er området omfattet af lokalplan nr. 2.3 der udlægger området til blandet bolig og erhverv.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til centerformål med mulighed for etablering af dagligvarebutik, benzinpåfyldningsanlæg og restaurant, café, kontor eller liberalt erhverv. Lokalplanen giver mulighed for, at dagligvarebutikken kan opføres med et butiksareal på op til 1000 kvm. Herudover kan der opføres op til 200 kvm bruttoetageareal til personalefaciliteter.

Placering af byggeri

Ny bebyggelse til dagligvarebutik, restaurant, café, kontor eller liberalt erhverv skal placeres inden for de byggefelter der er vist på kortbilag 5. Ny bebyggelse til benzinpåfyldningsanlæg kan placeres inden for delområde I som vist på kortbilag 5. Den planlagte dagligvarebutik placeres i den nordlige del af planområdet tæt på et større boligområde. Parkering etableres syd for butikken. Lokalplanen sikrer at vareindlevering og indgang for bløde trafikanter i videst muligt omfang holdes adskilt. I den sydlige del af planområdet kan etableres restaurant, café, kontor eller liberalt erhverv.

Beplantning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den eksisterende beplantning langs Valdemar Sejrsvej. Der er på nuværende tidspunkt et sammenhængende vildt levende hegn langs med den sydlige del af Valdemar Sejrsvej. Denne beplantning passerer forbi planområdet. For at sikre indsigtsmuligheder til butikkerne i planområdet, tillades fældning af det levende hegn på nær en række trægrupper specificeret på kortbilag 5. Trægrupperne og træerne placeres forskudt, så udtrykket fra det tilbageblivende levende hegn videreføres. Lokalplanen giver mulighed for, at der gives tilladelse til, at syge eller uegnede træer fælles og erstattes af nye.

Adgang og parkering

Virksomhederne i planområdet får vejadgang fra Spånnebæk. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25 kvm bruttoetageareal til dagligvarebutik. Herunder skal opføres handicapparkeringspladser nær butikkens indgang. Restaurant, café, kontor eller liberalt erhverv skal opføre 1 parkeringsplads pr. 50 kvm bruttoetageareal.



Borgerinddragelse

Før forslag til lokalplan blev udarbejdet, har der været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse. Der indkom en henvendelse vedr. vej og ind- og udkørsel til planområdet. Fordebatten løb fra den 23. maj 2016 til den 20. juni 2016.

Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Behandling af høringssvar

Der er udarbejdet en oversigt over indkomne høringssvar, som indeholder resumé af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling hertil.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:



[skema til behandling af høringssvar.pdf](#)
(610.5 KB)

Statslig og regional planlægning

Nyt lokalcenter

Planlægningen flytter et lokalcenter ca. 30 m. Vurderingen er derfor, at det er det samme opland butikken kommer til at betjene. Det nye lokalcenter udvider ikke eksisterende ramme på 1000m². Lokalcenteret flyttes fra et område som overvejende benyttes til boligformål, til et område som overvejende anvendes til erhvervsformål. Det vurderes derfor, at lokalcenteret vil være til mindre miljømæssig gene på den nye placering.

Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.E08. Rammen udlægger området til Erhverv. Rammen fastsætter maks. etageantal til 1,5 og maks. bygningshøjde til 8,5. Rammen fastsætter miljøklasse mellem 2 - 4, og fastsætter området til byzone. Rammen suppleres af følgende bestemmelse: "Eksisterende boliger kan bibeholdes".

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde 2.E08. Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 28. Kommuneplantillæg nr. 28 flytter eksisterende lokalcenter 2.DLC03 og kommuneplanramme 2.C04 30 meter fra matr. 13as Ladegården, Holbæk Jorder til matr. 23b Tåstrup Holbæk Jorder. Kommuneplantillægget erstatter kommuneplanramme 2.C04 på matr. 13as Ladegården, Holbæk Jorder med en boligramme.

[De gamle og nye kommuneplan rammer kan ses her.](#)

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanforslag 2.79 erstatter del af lokalplan 2.13 for et område ved Spånnebæk.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Den forslåede bebyggelse i området er ikke højere end 8,5 m og end de bebyggelser der ligger mellem lokalplanområdet og kysten, hvorfor der ikke er nogen effekt i forhold til oplevelsen af kysten.

Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for varmforsyningsområde og forsynes af DONG Energy (www.dongenergy.dk). Lokalplan nr. 2.79 fastlægger bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning. Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg.

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. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Lokalplanen sikrer, at området tilsluttes kollektiv kloak i henhold til den gældende spildevandsplan ved lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om en maksimal befæstelsesgrad på 0,7.

Kloaktilslutningsbidrag afregnes i henhold til Holbæk Kommunes betalingsvedtægt for den offentlige kloakforsyning. Ved privat udstykning aftales forhold vedrørende projektering, tilslutning og betalingsforhold for kloakken særskilt med Holbæk Forsyning i forbindelse med byggemodningsprojekt.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Støj

Dagligvarebutikken placeres i et erhvervsområde og det vurderes derfor at eventuelle støjmæssige gener vil være minimale. Dagligvarebutikken skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsen gældende støjgrænser. Støjgrænserne er tilgængelige på Miljøstyrelsens hjemmeside.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Størstedelen af lokalplanområdet er klassificeret som V1 Jordforurening. Hvis der konstateres jordforurening ved gravearbejde skal Holbæk Kommune kontaktes (se højreboks).

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

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

Miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 2.79 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der det er et erhvervsområde der gives mulighed for virksomheder, hvorfor miljøbelastningen må forventes af mindre betydning end i et boligområde
- der ikke er registreret fredninger eller naturbeskyttelse i området
- der planlægningen flytter eksisterende lokalcenter uden at udlægge yderligere detailhandelsareal

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.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 3bv, Tåstrup, Holbæk Jorder
Dokument lyst den 08.01.1965 nr. 00210 om byggelinier mv.

Servitutten omhandler nedgravede kabler langs ejendommen. Det forestår ejer eller rådighedshaver at sikre kabler ved påbegyndelse af gravearbejde. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der kræves byggetilladelse til opførelse af byggeri jf. det til enhver tid gældende byggereglement.

Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Størstedelen af lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens 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.



2.79 Dagligvarebutik ved Gl. Ringstedvej, Holbæk Vest

Hjemmel

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at skabe mulighed for etablering af dagligvarebutik, benzinsalgsanlæg, restaurant, café, kontor og liberalt erhverv i området.
- 1.2 at fastsætte rammerne for områdets bebyggelse samt tilkørsels- og parkeringsforhold
- 1.3 at fastholde et grønt strøg langs Valdemar Sejrsvej

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 3bv og 3fa Tåstrup, Holbæk Jorder samt del af vejlitra "aa" matr. 7000aa Tåstrup, Holbæk Jorder.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I kan anvendes til dagligvarebutik og benzinsalgsanlæg som vist på kortbilag 5.
- 3.2 Delområde II kan anvendes til restaurant, café, kontor og liberalt erhverv som vist på kortbilag 5.
- 3.3 Delområde III udlægges til grønt område med trægrupper som vist på kortbilag 5. Der kan etableres stiforbindelse for cyklende og gående til delområde I og II. Delområdet kan herudover anvendes til udvidelse af cykelbanen langs Valdemar Sejrsvej.

§ 4 Udstykninger

Delområde I

- 4.1 Der kan udstykkes ejendom til én dagligvarebutik og ét benzinpåfyldningsanlæg

Delområde II

- 4.2 der kan udstykkes ejendomme til anvendelserne beskrevet under § 3

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bygninger må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.
- 5.2 Ny bebyggelse til dagligvarebutik, skal opføres inden for byggefeltet benævnt B1 som vist kortbilag 5. Der kan maksimalt opføres 1000 kvm deltailhandelsareal, og herudover 200 kvm til personalefaciliteter. Mindre bygninger som kundevognsskjul o. lign. kan etableres i delområde I.
- 5.3 Ny bebyggelse til benzinsalgsanlæg kan placeres inden for delområde I, som vist på kortbilag 5. Anlægget skal placeres minimum 2,5 m fra skel og mindst 5 m fra skel mod vej. Ved placering skal sikres manøvreareal til vareindlevering til dagligvarebutikken.
- 5.4 Ny bebyggelse i delområde II skal placeres minimum 2,5 m fra skel og mindst 5 m fra skel mod vej. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Tage må have et glanstal på maks. 20.
 - 6.2 Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader. Solcelle- eller solfangeranlæggets overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %.
 - 6.3 Tekniske installationer vedrørende ventilation og lignende skal integreres i bygningen
- #### Delområde I
- 6.4 Minimum 20 % af dagligvarebutikkens nord- og østfacade skal fremstå med glaspartier.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Adgang til matr. nr. 3bv Tåstrup, Holbæk Jorder samt evt. fremtidige udstykninger skal sikres fra Spånnøbæk. Der kan kun etableres én overkørsel fra Spånnøbæk efter princippet vist på kortbilag 5.
- #### Delområde I
- 7.2 Der skal som minimum udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 kvm bruttoetageareal til dagligvarebutik.
 - 7.3 Der skal etableres minimum 3 handicapparkeringspladser, heraf én til minibus. Handicapparkeringspladserne skal etableres i

tilknytning til dagligvarebutikken nær butiksindgangen.

- 7.4 Vareindlevering og indgangsparti skal etableres efter princippet vist på kortbilag 5, således at funktionerne holdes adskilt og med rimelig afstand.
- 7.5 Der kan etableres stiadgang for cyklende og gående fra Valdemar Sejrsvej gennem delområde III efter princippet vist på kortbilag 5.
- Delområde II**
- 7.6 Der skal som minimum udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 kvm restaurant, café, kontor og liberalt erhverv. *Note: der kan stilles krav om handicapparkering ved byggetilladelse.*
- 7.7 Der kan etableres stiadgang for cyklende og gående fra Valdemar Sejrsvej gennem delområde III.

§ 8 Skiltning

- 8.1 På bygningsfacaden må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. Det kan desuden tillades, at der opsættes et skilt med åbningstider.
- 8.2 Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 8.3 Skiltning på bygningers facader, gavle og indgangspartier skal udformes som enkeltstående, løse bogstaver, tal og logoer.
- 8.4 Skilte må ikke være gennemlyste kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 8.5 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres.
- 8.6 Skiltning må ikke tildække vinduespartier med mere end 1/3 af vinduets areal
- 8.7 Der må ikke opsættes flagstange i området
- Delområde I**
- 8.8 Der må maksimalt opstilles to skiltepyloner i tilknytning til dagligvarebutikken og én i tilknytning til benzinsalgslanlægget. Pylonerne må have en maks. højde på 5 m og en maks. bredde på 1,5 m.
- Delområde II**
- Der må maksimalt opstilles én skiltepylon med en maks. højde på 5 m og en maks. bredde på 1,5 m.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Arealet langs Valdemar Sejrsvej skal fremstå med spredte trægrupper med mindst 3 træer i hver gruppe. Trægrupperne etableres i græs eventuelt suppleret med en lav underbeplantning. Trægrupperne fordeles således, at der tillades indkig fra Valdemar Sejrsvej til de bagvedliggende bygninger. Beplantningen skal ske efter principperne vist på kortbilag 5 og er en del af et sammenhængende grønt udtryk langs Valdemar Sejrsvej.
- 9.2 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom i planområdet må maksimalt være 0,7.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning iht. den til enhver tid gældende varmforsyningsplan. *Note: Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg.*
- 10.2 Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.
- 10.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak iht. den til enhver tid gældende spildevandsplan.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal bebyggelsen være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem jf. §§ 10.1, 10.2, 10.3
- 11.2 Inden ibrugtagning af dagligvarebutik skal der etableres parkeringspladser jf. § 7.2.
- 11.3 Inden ibrugtagning af virksomhed i delområde II skal der etableres parkeringspladser jf. § 7.6

§ 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 12.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.
- 12.3 Lokalplan 2.13 aflyses for det i kortbilag 4 afgrænsede lokalplanområde for Lokalplan 2.79.

§ 13 Midlertidige retsvirkninger

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

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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.
- 14.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort)

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4

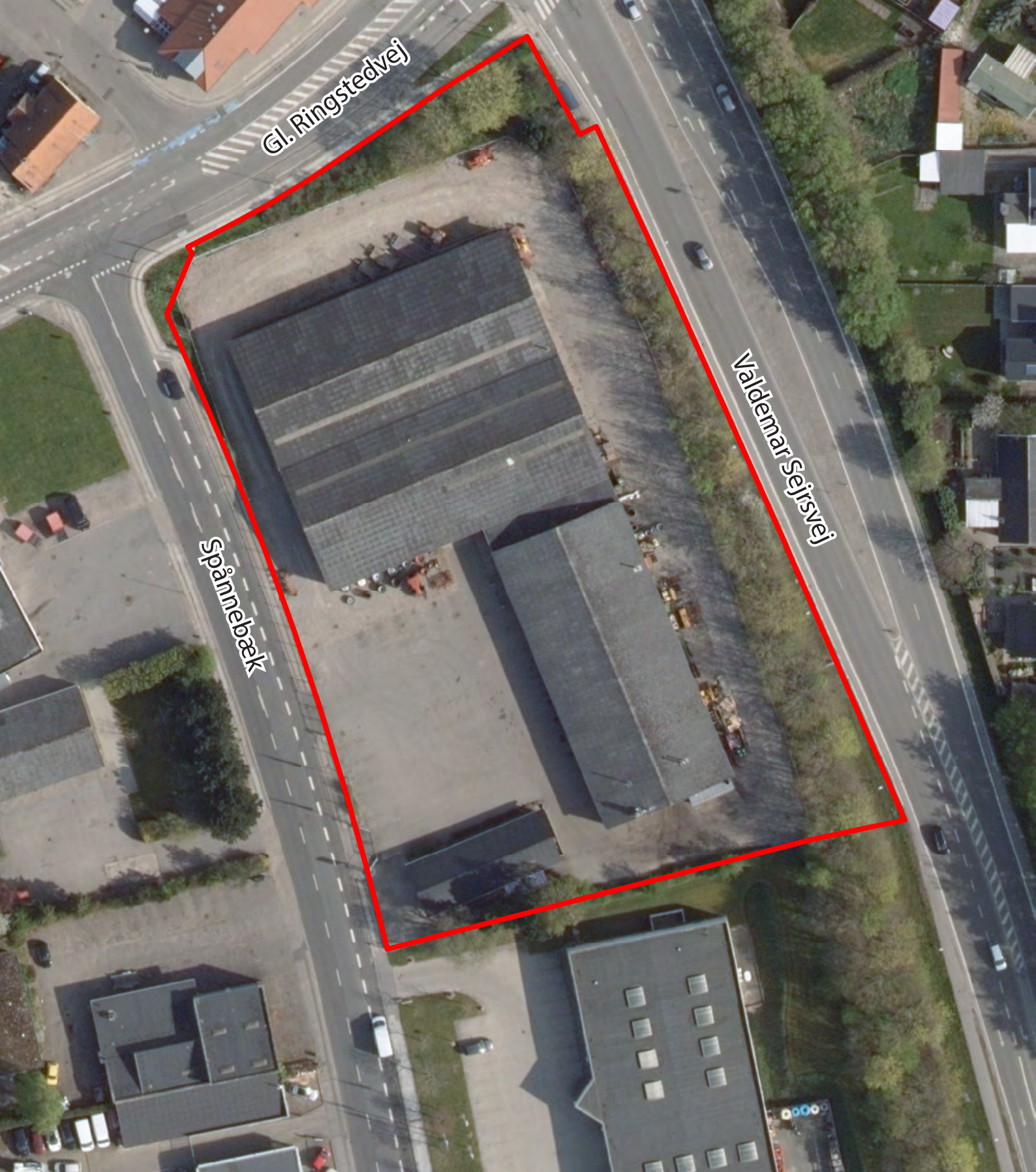


Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



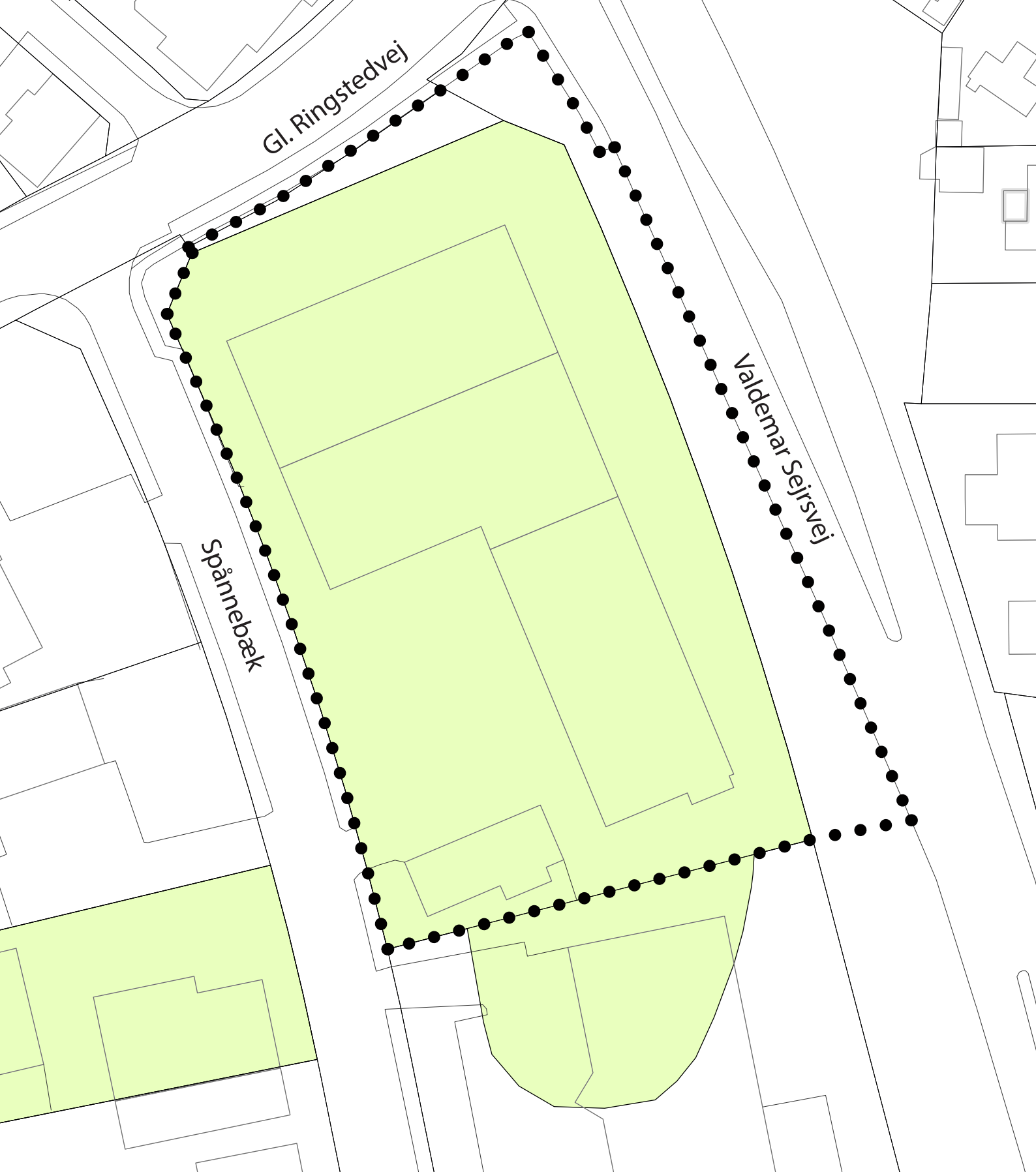
Gl. Ringstedvej

Valdemar Sejrsvej

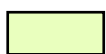
Spåndevej

— Lokalplanafgræsning





● ● ● Lokalplanafræsning

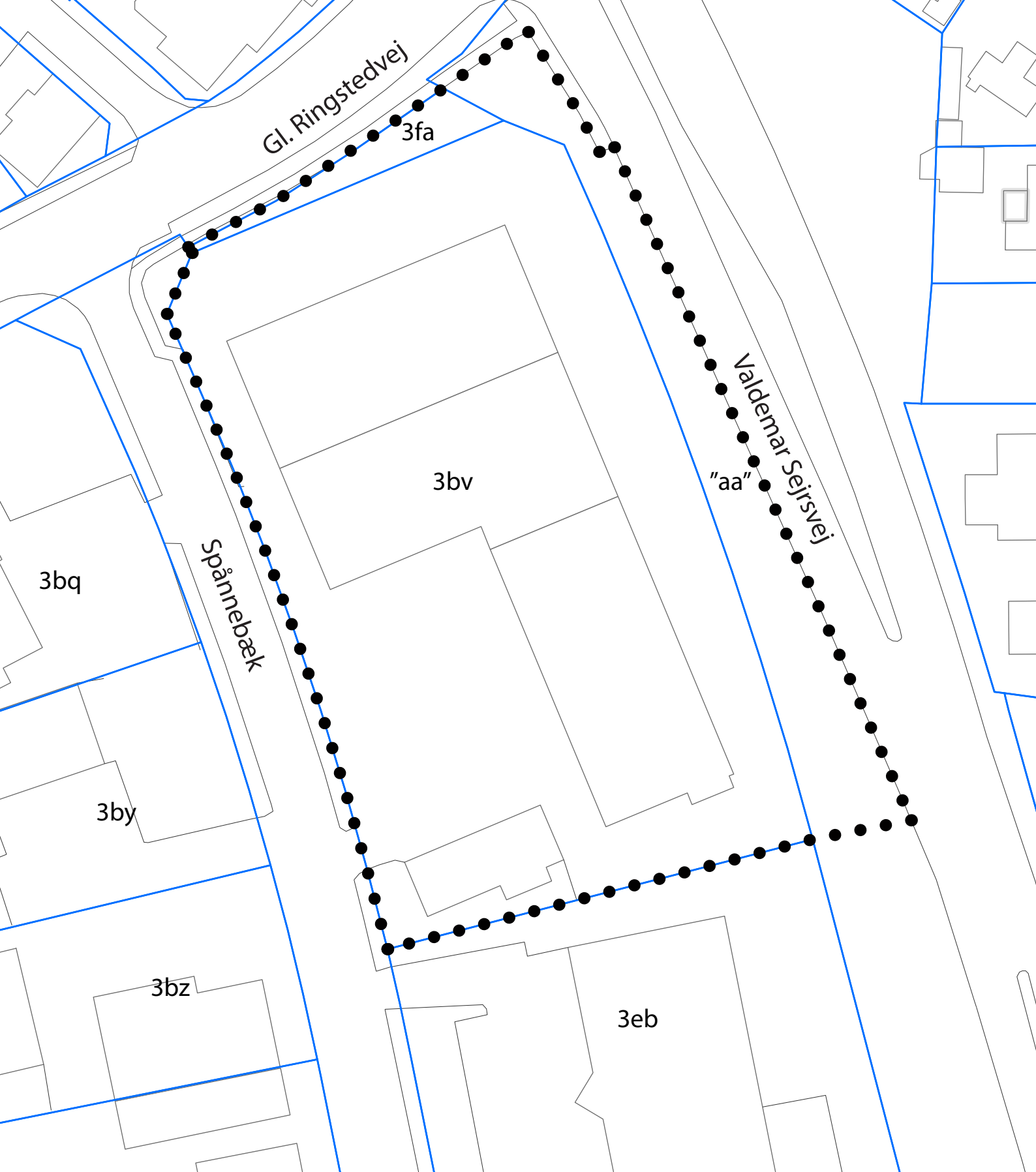
 V1 jordforurening

Hele området ligger inden for:
- den kystnære del af byzonen
- område med drikkevandsinteresser



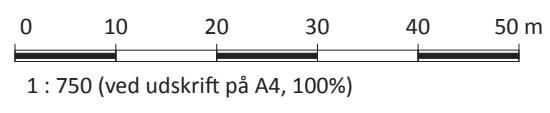
1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

●—● Lokalplanafræsing



● ● ● Lokalplanafræsning

3bv matrikelskel og matr. nr.





● ● Lokalplanafgrensning

... Delområdeafgræsning

■ Byggefelt (B1,B2)

↔ Ind- og udkørsel

■ Område til etablering af stiforbindelse til delområde 1

● ● ● Trægruppe



0 10 20 30 40 50 m

1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

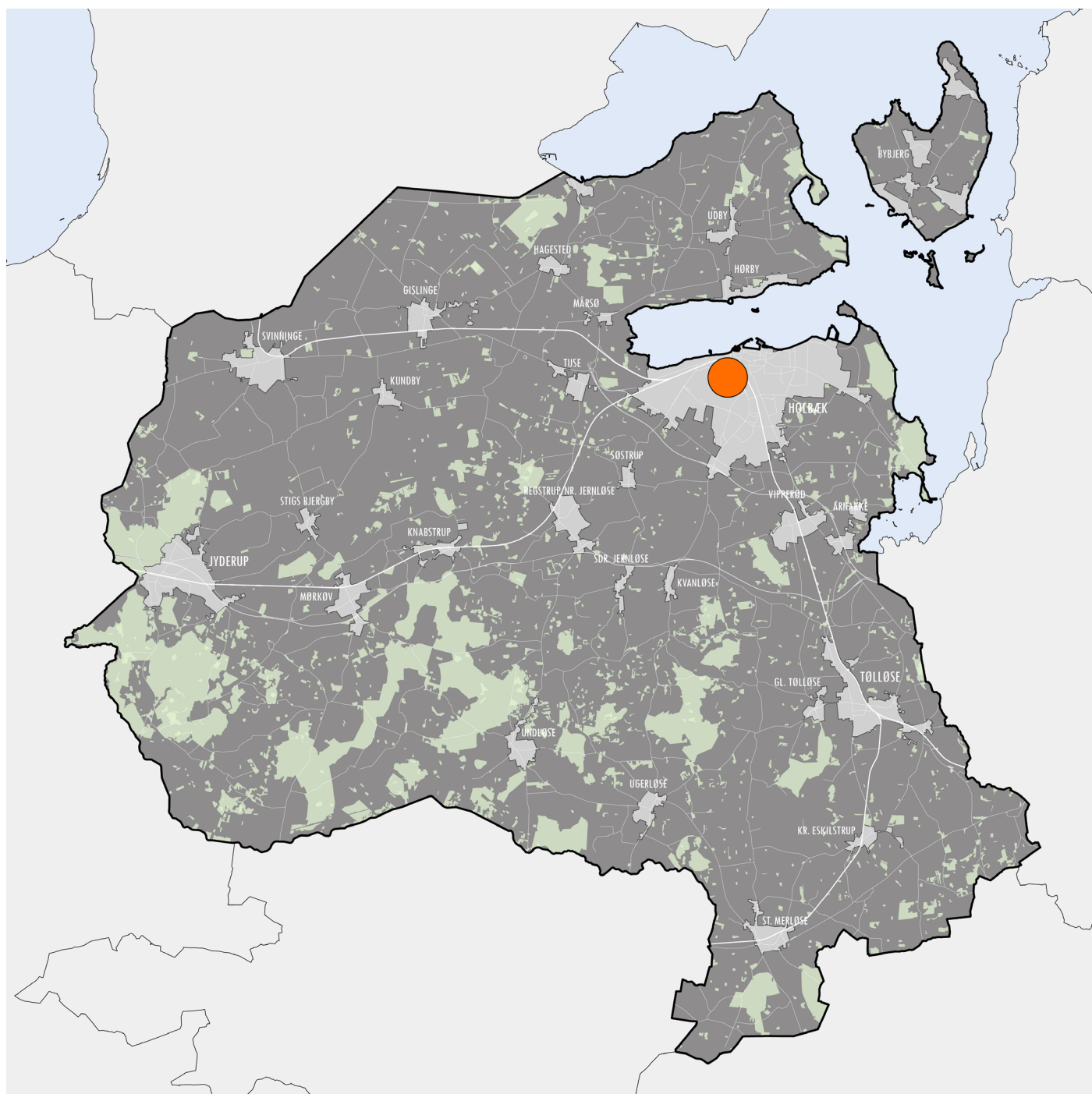
KOMMUNEPLANTILLÆG NR.28

DAGLIGVAREBUTIK VED GL. RINGSTEDVEJ,
HOLBÆK VEST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 21. juni 2017 vedtaget kommuneplantillæg nr. 28.
Kommuneplantillæg nr. 28 er offentliggjort den 26. juni 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Kommuneplantillæg nr. 28 er udarbejdet samtidig med lokalplan 2.79. Formålet med planerne er, at muliggøre etablering af dagligvarebutik, benzinpåfyldningsanlæg og restaurant, café, kontor og liberalt erhverv i området. Der er ikke tale om udlæg til en ny dagligvarebutik. Det er imidlertid eksisterende dagligvarebutik på Gl. Ringstedvej 22 – 24 der flytter over på den anden side af vejen på adressen Spånnebæk 1. Kommuneplantillægget flytter derfor detailhandelsramme for lokalcenter fra Gl. Ringstedvej til Spånnebæk og udlægger det til centerformål. Lokalplanforslag 2.79 fastlægger de konkrete anvendelsesmuligheder. Da kommuneplantillægget flytter lokalcenter fra Gl. Ringstedvej 22 – 24 til Spånnebæk 1 mangler der en ny anvendelsesmulighed på Gl. Ringstedvej 22 – 24. Kommuneplantillægget udlægger derfor området til fremtidig boligformål.

Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 28 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 8 stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 28 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der ikke er registreret fredninger eller naturbeskyttelse i området
- planlægningen flytter eksisterende lokalcenter uden at udlægge yderligere detailhandelsareal
- planlægningen sikrer at området hvor der tidligere var dagligvarebutik udlægges til boliger, hvilket skaber et sammenhængende boligområde med nærhed til dagligvarebutikken på Spånnebæk

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 2.79 var i offentlig høring fra den 9. marts 2017 til den 4. maj 2017. Før forslaget til kommuneplan er udarbejdet, har der været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse. Der indkom en henvendelse vedr. vej og ind- og udkørsel til planområdet. Fordebatten løb fra den 23. maj 2016 til den 20. juni 2016.

EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	2.E08
Navn	Spånnebæk nord
Anvendelse	Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	45
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	Eksisterende boliger kan bibeholdes.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 2.E08

2.E08

Du er her: [Home](#) > [Kommuneplan 2013](#) > [Lokalområder](#) > [Vedtaget](#) > 2.E08

Ramme for Spånnebæk nord 2.E08

Omr. nr.	2.E08
Navn	Spånnebæk nord
Anvendelse	Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	45
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Supplerende bestemmelser	Eksisterende boliger kan bibeholdes.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Holbæk Kommune | Kanalstræde 2 | 4300 Holbæk | telefon: 72 36 36 36 | e-mail: plan@holb.dk

FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.E08
Navn	Spånebæk nord
Anvendelse	Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	45
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	Eksisterende boliger kan bibeholdes.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 2.E08



EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	2.C04
Navn	Marievej
Anvendelse	Lokalcenter
Maks. bebyggelsesprocent	30 for området under ét
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	Parkerings- og tilkørselsarealer skal askærmes, så støj- og lysgener i forhold til omgivelserne undgås. Detailhandel jf. detailhandelsramme 2.DLC03
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 2.C04

2.C04

Du er her: [Home](#) > [Kommuneplan 2013](#) > [Lokalområder](#) > [Vedtaget](#) > 2.C04

Ramme for Marievej 2.C04

Omr. nr.	2.C04
Navn	Marievej
Anvendelse	Lokalcenter
Maks. bebyggelsesprocent	30 for området under ét
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes, så støj- og lysgener i forhold til omgivelserne undgås. Detailhandel jf. detailhandelsramme 2.DLC03.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

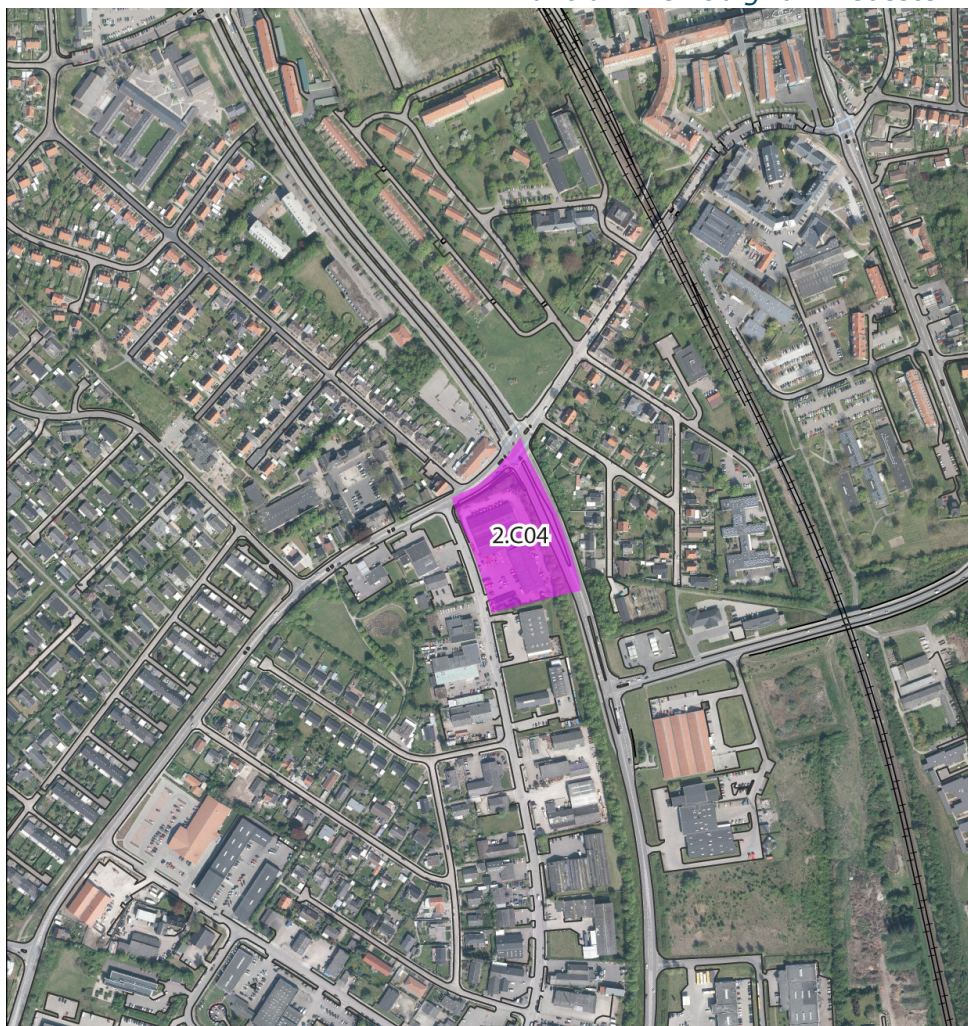


- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Område til centerformål
- Rekreative formål/fritidsformål
- Sommerhusområde
- Offentlige formål
- Tekniske anlæg
- Landområde
- Andet

FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.C04
Navn	Lokalcenter ved Gl. Ringstedvej
Anvendelse	Lokalcenter
Maks. bebyggelsesprocent	30
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	Parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes for så vidt muligt, så støj- og lysgener i forhold til omgivelserne undgås.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 2.C04



EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	2.B14
Navn	Barsebæk, Riffelhavevej m.fl.
Anvendelse	Åben/lav Etagebebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30 55
Maks. etageantal	1,5 3,5
Maks. bygn. højde	8,5 m 14 m
Supplerende bestemmelser	Eksisterende opholdsarealer skal fastholdes.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

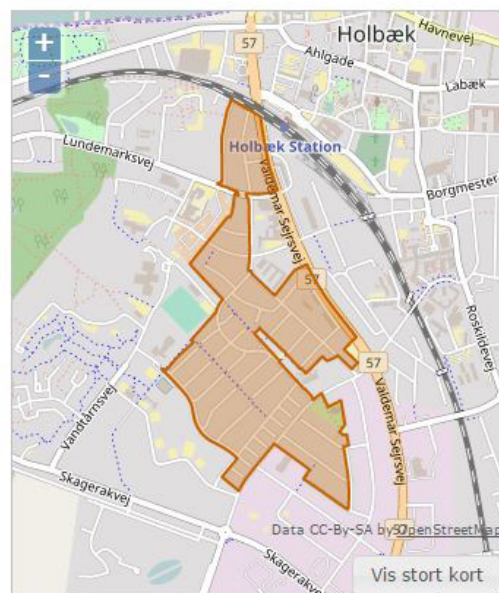
Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 2.B14

2.B14

Du er her: [Home](#) > [Kommuneplan 2013](#) > [Lokalområder](#) > [Vedtaget](#) > 2.B14

Ramme for Barsebæk, Riffelhavevej m.fl. 2.B14

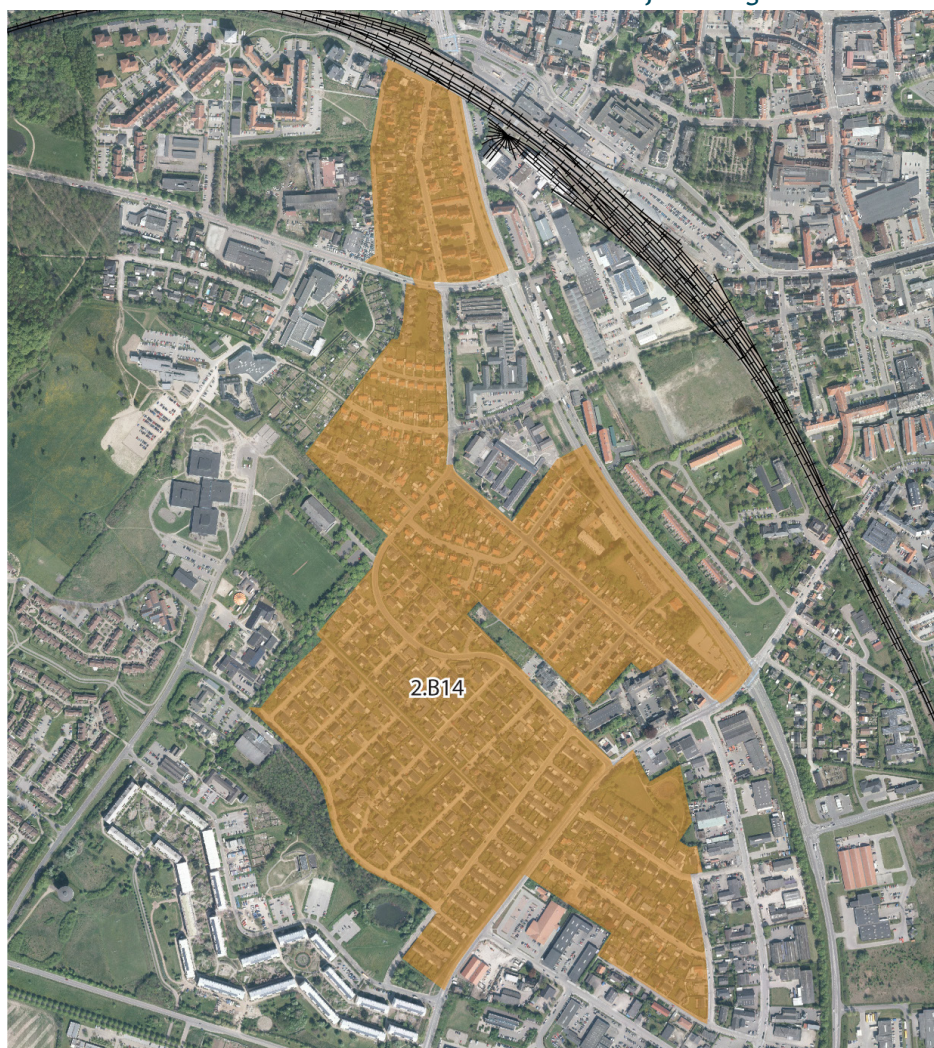
Omr. nr.	2.B14
Navn	Barsebæk, Riffelhavevej m.fl.
Anvendelse	Åben/lav Etagebebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30 55
Maks. etageantal	1,5 3,5
Maks. bygn. højde	8,5 m 14 m
Supplerende bestemmelser	Eksisterende opholdsarealer skal fastholdes.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.B14
Navn	Barsebæk, Riffelhavevej m.fl.
Anvendelse	Boligformål - Åben/lav Etagebebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30 55
Maks. etageantal	2 4
Maks. bygn. højde	8,5 m 14 m
Supplerende bestemmelser	Eksisterende opholdsarealer skal fastholdes. Ny bebyggelse skal fortrinsvis placeres tættest ved Valdemar Sejrsvej.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 2.B14



FREMTIDIG DETAILHANDELSRAMME

Plan nr.	2.DLC03
Max dagligvarer	1000
Max udvalgsvarer	0
Max særligt pladskrævende varer	0
Max store udvalgswarebutikker	0
Max butiksareal	1000
Type	Lokalcenter

