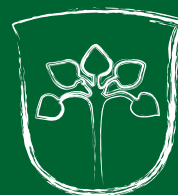


# LOKALPLAN 2.81

DAGLIGVAREBUTIK VED TÅSTRUP MØLLEVEJ, HOLBÆK



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommune har den 8. august 2017 vedtaget Lokalplan 2.81 for Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej.



## Baggrund

Byrådet har med nærværende lokalplan valgt, at imødekomme et ønske om, at muliggøre flere parkeringspladser i tilknytning til en dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej i Holbæk Vest. Planforslaget giver mulighed for, at dagligvarebutikken (Lidl) kan udvide med ca. 30 parkeringspladser. De nye parkeringspladser etableres mod nord, hvor der i dag ligger et parcelhus. Parcelhuset vil blive nedrevet, og erstattet af parkeringspladser. Den nye planlægning omhandler således alene udvidelse af parkeringsmuligheder for Lidl. Den øvrige anvendelse af området forsætter uforandret.

---

## Formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre udvidelse af parkeringsareal i tilknytning til dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej i Holbæk Vest.

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter hjørneejendommen mellem Tåstrup Møllevvej og Gl. Ringstedvej. Planområdet afgrænses af erhvervsområder mod syd og øst, og boligområder mod nord og vest. Planområdet er en del af et lokalcenter med to dagligvarebutikker, Lidl og Fakta. De to dagligvarebutikker betjener et større boligområde i Holbæk Vest, herunder det almene boligområde Ladegårdsparken.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanforslag nr. 2.81 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej, Holbæk er en revision af lokalplan nr. 2.50, og inddrager også en mindre del af lokalplan nr. 2.13. Området er allerede udbygget og der har ligget en Lidl siden 2005. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at Lidl kan udvide deres parkeringsplads med ca. 30 pladser, ved at inddrage nordliggende matr. 3bk, Tåstrup, Holbæk Jorder til planområdet.

Lokalplanforslaget viderefører i høj grad bestemmelserne i lokalplan nr. 2.50. Lokalplanforslaget sikrer dog, at der etableres hegn og beplantning mod tilstødende boligområde til den nye parkeringsplads. Herudover fastsætter lokalplanforslaget nye bestemmelser om belysning nær boligområdet. Der vil desuden ske en opdatering af bestemmelserne i lokalplan nr. 2.50 så de bliver tidssvarende.



## Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, har Holbæk Kommune været i kontakt med de naboer, som kan blive berørt af en udvidelse af parkeringsarealet.

De er indkommet med bemærkninger til områdets fremtidige udseende, herunder beplantning i skel, hegn og belysning.

Disse bemærkninger er taget i betragtning ifm. udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget var i høring fra d. 19. Juni 2017 til d. 7. August 2017. Der blev ikke afholdt borgermøde, da ændringen fra områdets nuværende anvendelse er mindre væsentlig. Der er indkommet ét høringssvar, som støtter lokalplanen, og der er derfor ikke foretaget ændringen planen.

### Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 1 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

 [horingssvar\\_til\\_lokalplanforslag.pdf](#)  
(102.7 KB)

## Statslig og regional planlægning

Planlægningen er ikke i strid med statslige interesser eller regionale interesser.

---

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 2.C05 og detailhandelsramme 2.DLC04. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammeområde 2.C05 giver mulighed for lokalcenter som specificeres i detailhandelsramme 2.DLC04 til byggeri med en bebyggelsesprocent på maks. 30. Rammen giver mulighed for maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

---

## Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 2.81 erstatter lokalplan 2.50 og en del af lokalplan 2.13 for et område i Holbæk Vest.

---

## Diverse udpegninger

Boligejendommen der er placeret, hvor der fremover kan etableres parkeringsplads er registreret med en bevaringsværdi på 6 i kommuneplanen. Kommuneplanen fastsætter kun bevarende retningslinjer for boliger med bevaringsværdi på 1 - 4, og der er derfor ikke i strid med kommuneplanen at nedrive boligen. Boligen forventes nedrevet og arealet benyttet til p-pladser.

---



## 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 Dansk Gas Distribution ([www.danskgasdistribution.dk](http://www.danskgasdistribution.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. 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

Spildevand behandles efter den til enhver tid gældende Spildevandsplan

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.

---

## Miljø

---

### Støj

Med lokalplanforslaget bliver det muligt, at etablere parkeringspladser mod tilstødende boligejendomme. Det er almindeligt at dagligvarebutikker placeres i tilknytning til boligområder, og støjniveauet skal derfor holdes inden for de af Miljøstyrelsen fastsatte støjgrænser.

**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

Der er registreret V1 jordforurening inden for planområdet og V2 forurening på den tilstødende matrikel. Området med jordforurening er allerede belagt med asfalt og har været benyttet til parkering siden 2005. Med planforslaget inkluderes et nyt område til parkeringspladser. Dette område er der ikke registreret jordforurening på.

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](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet 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. 2.81 vurderes på baggrund af screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer. Begrundelsen for at der ikke skal laves en miljøvurdering er, at de muliggjorte p-pladser etableres i forlængelse af eksisterende p-pladser, og det vurderes derfor, at det visuelle udtryk ikke påvirkes væsentligt.

Lokalplanen fastsætter rammer om:

- Lys og refleksion, så de tilstødende boliger skærmes for kørellys fra biler, og dermed ikke oplever væsentlige lysgener.
  - Hegning og beplantning, så de tilstødende boliger skærmes for støj fra biler, og dermed ikke oplever væsentlige støjgener.
-

## 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.

Rådighedservitutter (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. 3bk, Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 31.07.1970 nr. 09673 om byggelinier mv.

Servitut om vejbyggelinie langs Gl. Ringstedvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 06.03.1967 nr. 02008 om kloakledninger

Servituten omhandler nedlagte kloakledninger på matriklen.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen, men ejer eller rådgivningshaver skal påse at servituten respekteres ved byggearbejde.

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 903257 om hegn og hegnsmur

Servituten omhandler nedlagte hegnspligt og vedligeholdelse af

hegn på matriklen. Servituten er fra 1905, og skrevet med håndskrift, hvorfor den er meget svært læselig. Servituten er ikke i strid med lokalplanen, men ejer eller rådgivningshaver skal påse at servituten respekteres ved byggearbejde.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 3ci, Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 31.07.1970 nr. 09673 om byggelinier mv.

Servitut om vejbyggelinie langs Gl. Ringstedvej. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 08.02.1923 nr. 903264-21 om færdselsret

Servituten findes ikke i tinglysningen.



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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

Der kræves nedrivningstilladelse til nedrivning af bolig, jf. det til enhver tid gældende byggereglement.

Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.



## Lokalplanens gennemførelse

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

Der kræves nedrivningstilladelse til nedrivning af bolig, jf. det til enhver tid gældende byggereglement.

Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.



## 2.81 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej

### Hjemmel

- 0.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer, fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse, således at det udlægges til lokalcenter med dagligvarebutik
- 1.2 At fastlægge rammerne for områdets bebyggelse, tilkørsel- og parkeringsforhold

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 3ci og 3bk Tåstrup, Holbæk Jorder.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Området udlægges til lokalcenter med dagligvarebutik

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelse til butikformål skal fastholdes inden for det på kortbilag 5 angivne byggefelt.
- 4.2 Bebyggelse til butikformål må maks. have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Der er en eksisterende dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.850 m<sup>2</sup>, der kan fastholdes.
- 4.4 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 4.5 Der må etableres i skur til kundevogne, i tilknytning til butik

### § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Tagflader skal fremtræde som røde tagsten, facader som pudsede / støbte hvidmalede flader, eller teglsten i gul eller rød. Gavle, indgangspartier og andre mindre bygningsdele kan fremtræde i andre farver og materialer.
- 5.2 Logoskilte skal begrænses til logoer på bygningens gavle mod syd og vest, samt en enkelt stander ved krydset, maks. højde 7 meter med logo 2,5 x 2,5 m, alle med evt. belysning monteret indvendigt.
- 5.3 Der må ikke opsættes flagstænger.

### § 6 Vej, sti og parkeringsforhold

- 6.1 Området har til- og frakørsel via Tåstrup Møllevej. Der er mulighed for én overkørsel for kundetrafik og én overkørsel for varetransport.
- 6.2 Inden for området skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, heraf mindst 3, der forbeholdes handicappede, og som sådan placeres hensigtsmæssigt i forhold til bygningens kundeindgang.
- 6.3 Inden for området skal anlægges cykelparkering til mindst 16 cykler, med en hensigtsmæssig placering i forhold til bygningens kundeindgang.
- 6.4 Ved indretningen af tilkørsels- og p-arealer, placering af beplantning og gennemgange i bede, jf. § 7, skal det sikres, at naturlige ganglinier for den gående og kollektivt ankommende trafik tilgodeses.

### § 7 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 7.1 P-pladsen skal opdeles med træer og hækbeplantning i bøg, således som angivet i princippet på kortbilag 5. Træplantning skal ske med en egnet træsort, eksempelvis bøg, lind eller acer, i bede med et volumen af mindst 10 m<sup>3</sup> og således, at blivende vækstbetingelser sikres. Opdelende hække etableres i bede med en bredde på mindst 2,0 meter og med en blivende højde på mindst 1 m, målt fra terræn.
- 7.2 Langs de omgivende veje, Gl. Ringstedvej og Tåstrup Møllevej, etableres en afgrænsende hækbeplantning i bøg. Plantebede etableres med en mindstebredde på 2,0 meter, og hækkens blivende højde skal være mindst 1 m, målt fra terræn af omgivende fortove.
- 7.3 Langs den primære bebyggelses vestfacade etableres en beplantning i bøg, som vist på kortbilag 5. Plantebede etableres med en mindstebredde på 2,0 meter.
- 7.4 Langs skel mod naboejendomme etableres en uigennemtrængelig hegning med plankeværk på 1,8 m samt beplantning, således som vist på kortbilag 5.

### § 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 1 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.
- 8.2 Elledninger skal føres som jordkabler.
- 8.3 Udendørs synlige antenner ikke tilladt.
- 8.4 Udendørs belysningsanlæg, skal udformes så der ikke opstår gene, i form af blænding, til omgivende beboelse og trafik anlæg.
- 8.5 Lysmaster placeret tæt på naboskel, skal udformes med en afskærmning af lyskeglen, der sikrer at nabomatrikel ikke belyses.

#### **§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden, at bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloaksystem
- 9.2 Nyt parkeringsareal må ikke tages i brug, inden der er etableret afskærmende beplantning og plankeværk jf. § 7 stk. 4.

#### **§ 10 Aflysning af lokalplaner**

- 10.1 Lokalplan 2.50 aflyses i sin helhed, samt lokalplan 2.13 for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2

#### **§ 11 Lokalplanens retsvirkninger**

- 11.1 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.
- 11.2 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.


#### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 2.81 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej, er vedtaget af Holbæk Kommune den 8. august 2017



Signaturforklaring

 Lokalplanområdegrænse

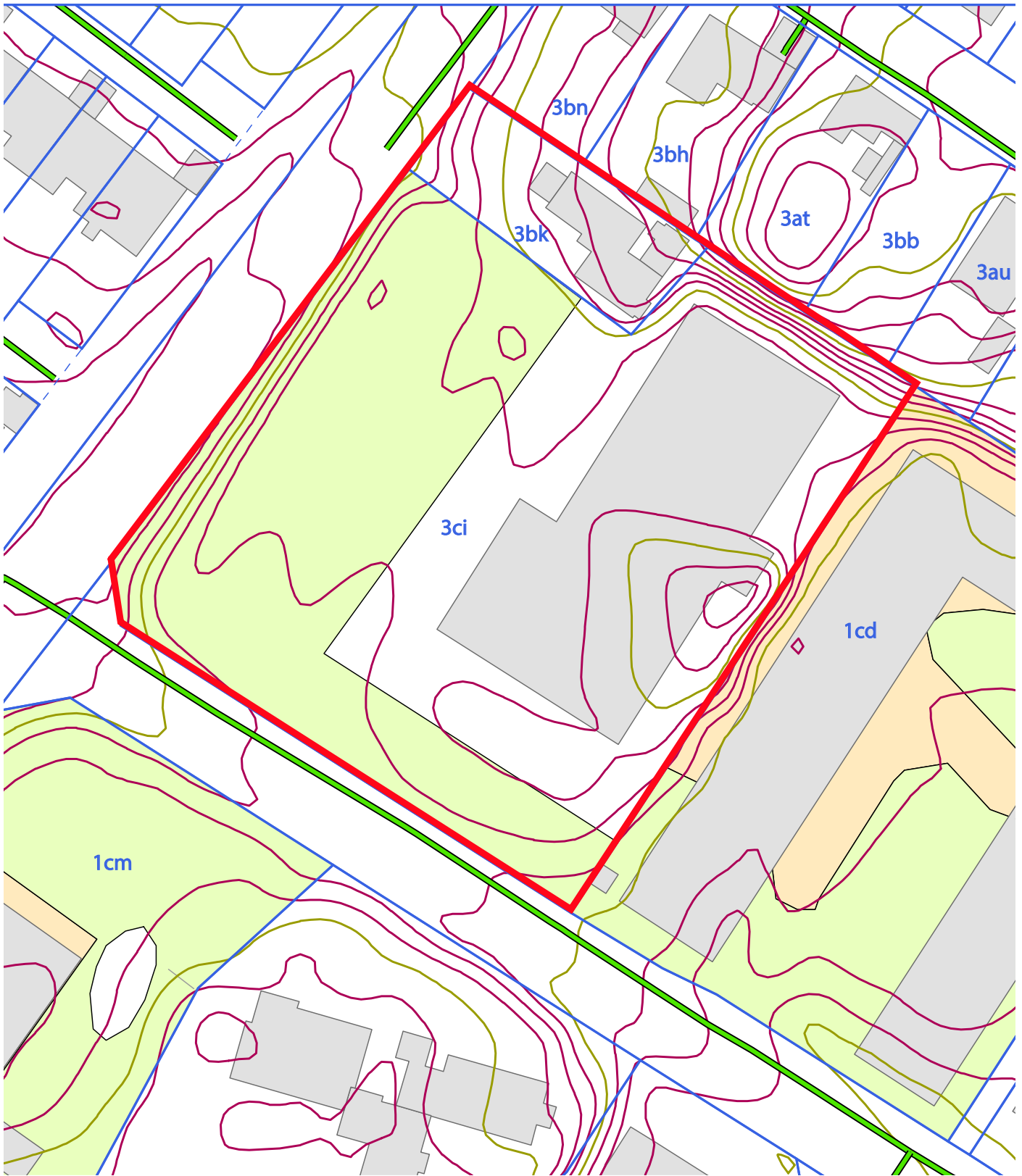
 20m

SKALA 1: 1000

# Kortbilag 1 Luftfoto







Signaturforklaring

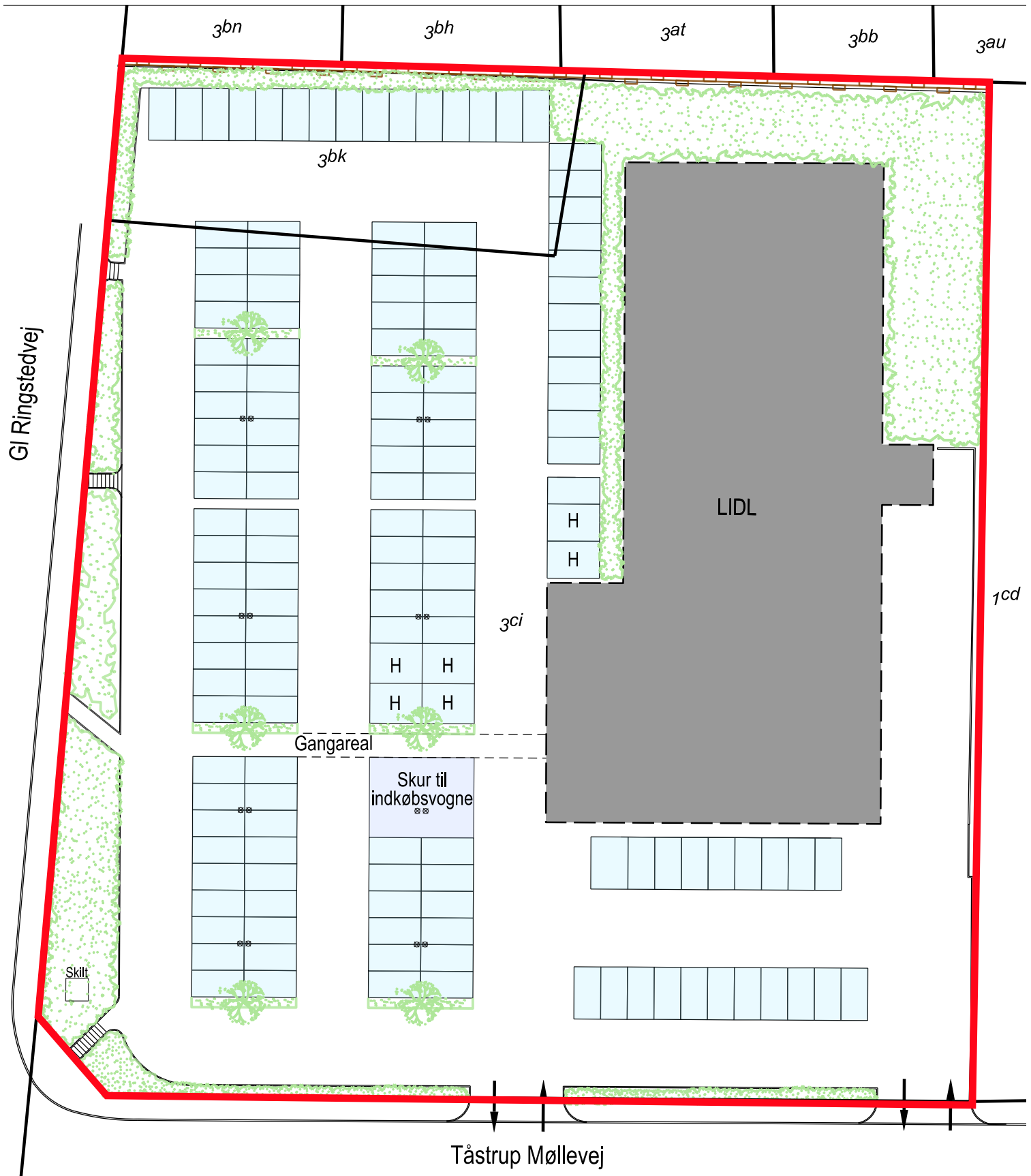
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygninger
- Jordforuening V1
- Jordforuening V2
- Gasledning
- Højdekurve 1m
- Højdekurve 25cm

20m

SKALA 1: 1000

# Kortbilag 2 Bindingskort



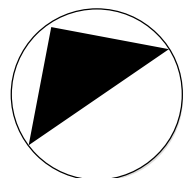


Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Parkering
- Kundevoagne
- ↑ ↓ Vejadgang

10m


SKALA 1: 500



# Kortbilag 3 Illustrationsplan



#### Signaturforklaring

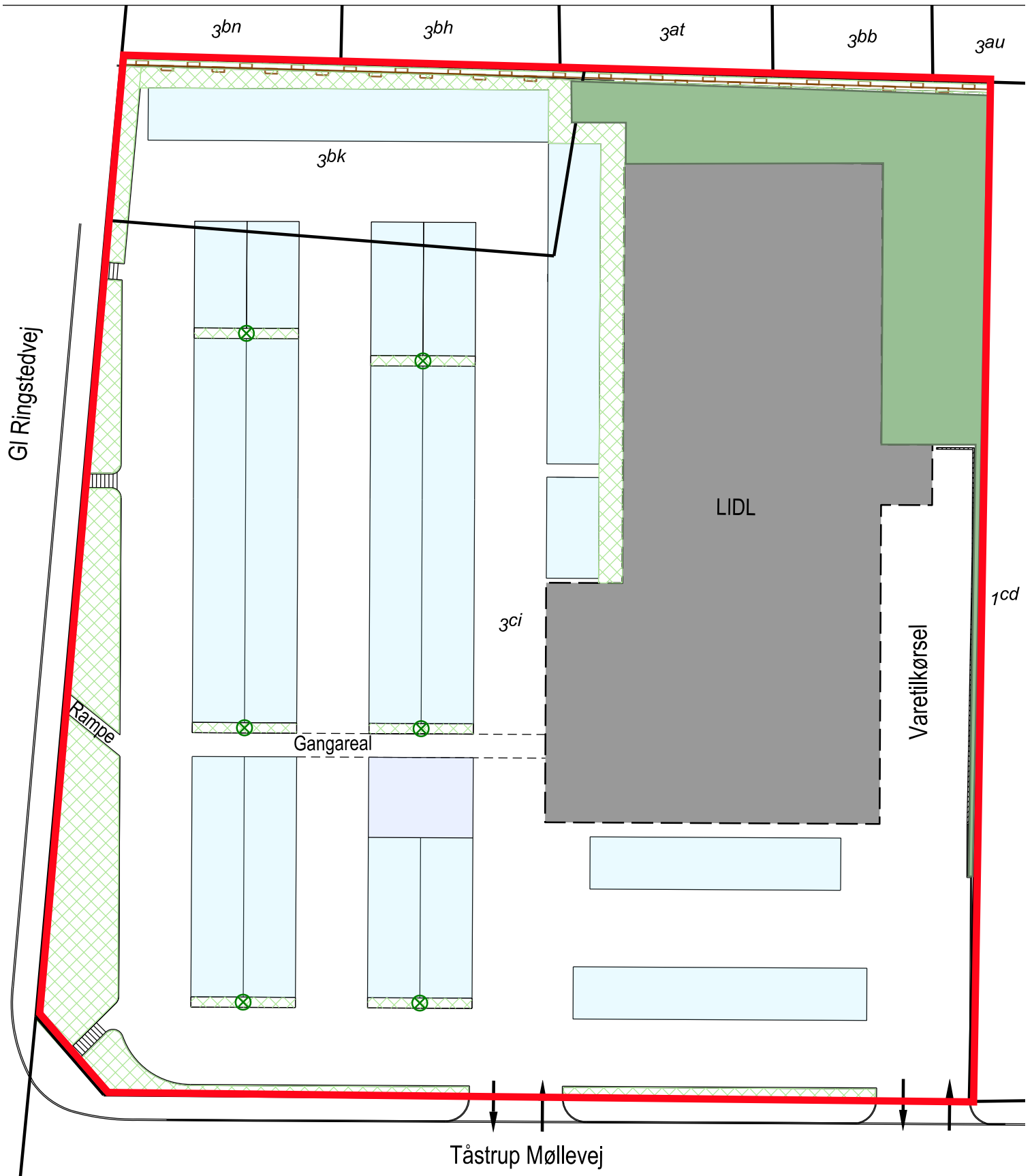
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel

 20m

SKALA 1: 1000

## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





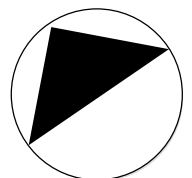
**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Byggefelt jf. §5.1
- Beplantning jf. §§ 8.2, 8.3, 8.4
- Grønt område
- Parkeringsareal jf. §7.2
- Skur til kundevogne jf. §4.5

- Gangareal jf. 8.1
- Matrikelskel
- Plankeværk jf. §8.5
- x Træ jf. §8.2
- Vejadgang jf. §7.1

10m

SKALA 1: 500



# Kortbilag 5 Anvendelsesplan