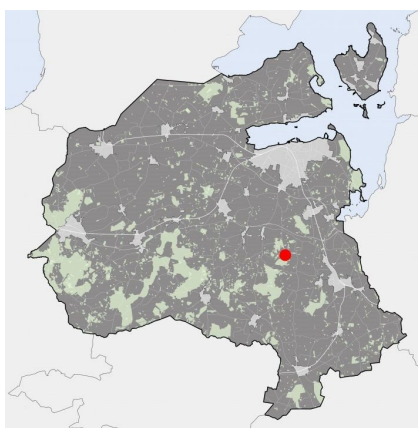


Kommuneplantillæg nr. 4

Bydelscenter Tåstrup Møllevej



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 12. december 2018

Høringsperiode slut: 6. februar 2019

Vedtagelsesdato: 13. marts 2019

Ikrafttrædelsesdato: 14. marts 2019



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Bydelscenter Tåstrup Møllevej - 4

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er, at opgradere det eksisterende lokalcenter til bydelscenter som derved ændrer anvendelse.

Centerrammen udvides desuden mod øst og syd, således at der er mulighed for etablering og indeholdelse af virksomheder, som er hjemmehørende i et bydelscenter.

Sideløbende med kommuneplantillægget, udarbejdes lokalplan nr. 2.87, som giver mulighed for dagligvarebutik på op til 2.000 m².

Dette sker, da det er fastsat i planloven, at dagligvarebutikker større end 1.200 m² (inkl. personalefaciliteter) skal være beliggende i bydelscentre.

Indhold

Kommuneplantillæg nr. 4 følges af lokalplanen nr. 2.87.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 2.C05, som giver mulighed for lokalcenter med en bebyggelsesprocent på maks. 30. Rammen giver mulighed for maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Desuden gælder retningslinje 2.2.1 for detailhandel i Holbæk. Her fastsættes detailhandelsområdet Gl. Ringstedvej / Tåstrup Møllevej til lokalcenter med et maks. samlet bruttoetageareal på 2.000 m², hvor den maksimale butikstørrelse for dagligvarebutikker må være 1.200 m².

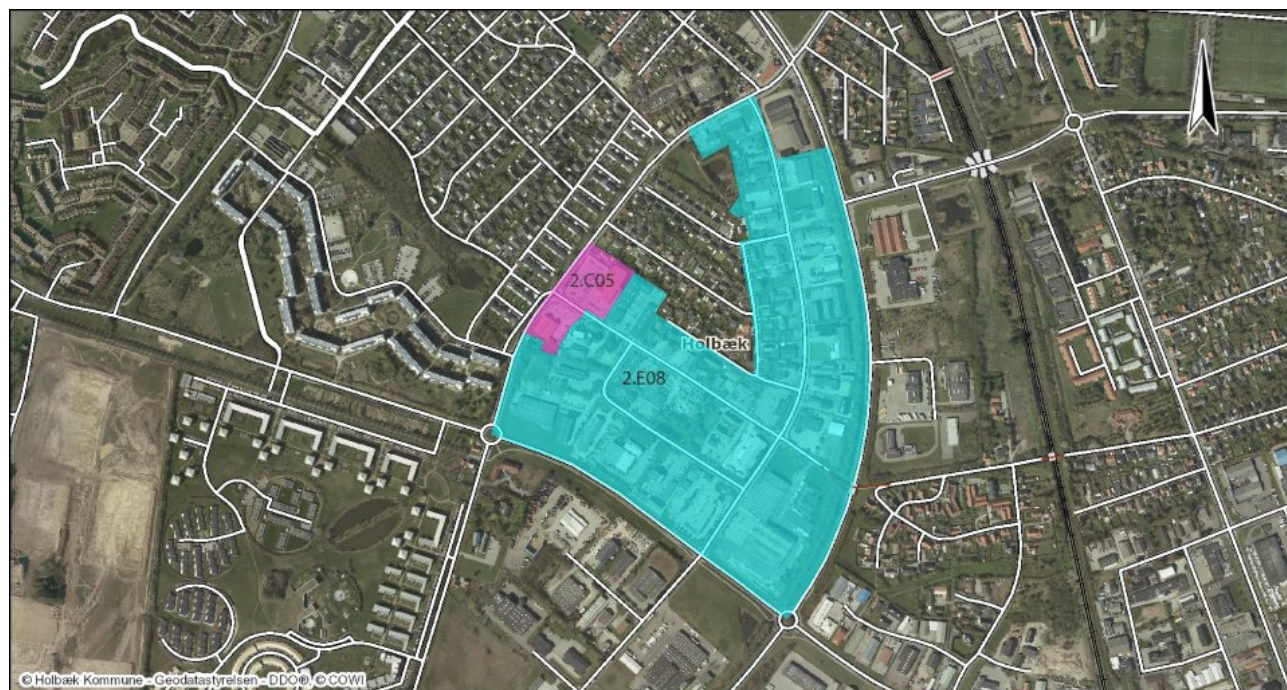
Da der med lokalplanen ønskes at udvide eksisterende butik, så den får et bruttoetageareal på 2.000 m², skal ovenstående rammer og retningslinjer ændres, da ønsket ikke kan rummes indenfor de eksisterende rammer.

Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2017-2029, og der udarbejdes kommuneplantillæg nr. 4 Bydelscenter Tåstrup Møllevej.

Med kommuneplantillægget ændres følgende:

- ramme 2.C05 ændrer anvendelse til bydelscenter
- ramme 2.C05 ændrer afgrænsning, og tager en del af ramme 2.E08
- ramme 2.E08 ændrer afgrænsning, og bliver mindre
- retningslinje 2.2.1 for detailhandel i Holbæk, for området Gl. Ringstedvej / Tåstrup Møllevej, ændres til bydelscenter med et maks. samlet bruttoetageareal på 3.200 m², hvor den maksimale butikstørrelse for dagligvarebutikker må være 2.000 m².

På kortet ses de eksisterende rammer i området.



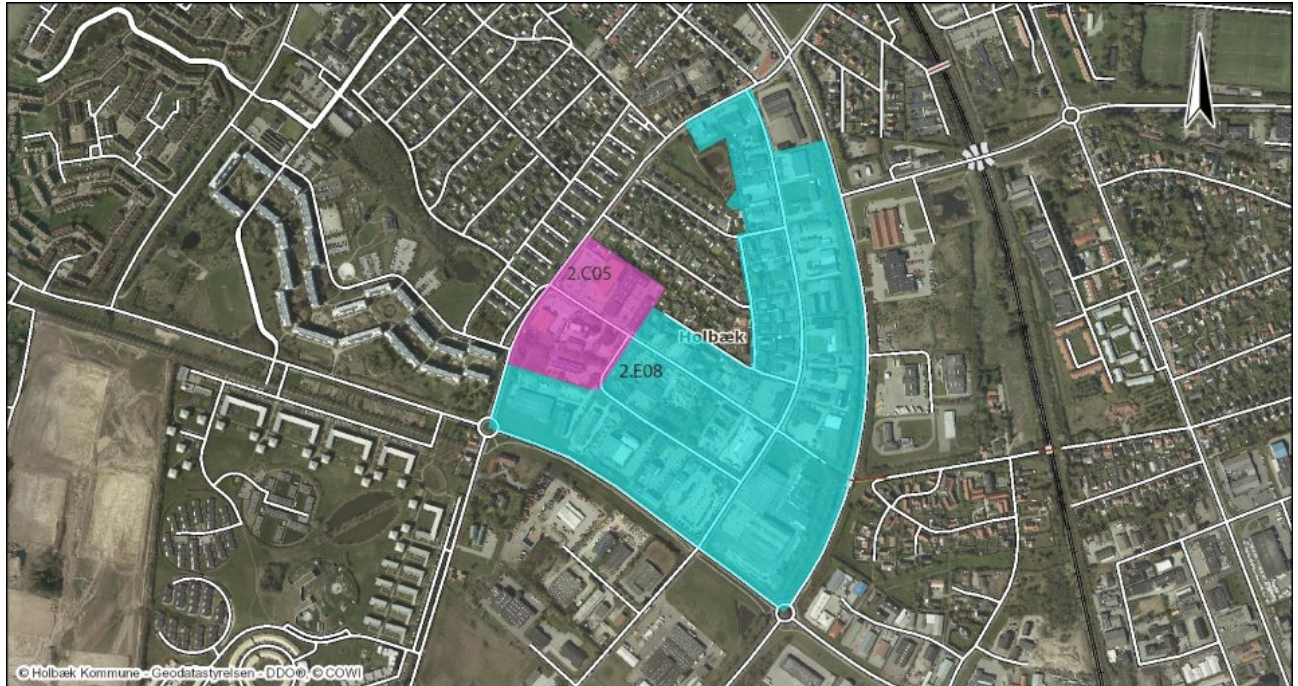
Sag:
Emne:
Sags nr.:
Dato: 08.08.2018

Ini: lasse

Mål: 1:8,000

Afdeling: Holbæk Kommune
Besøgsadr.: Kanalstræde 2
4300 Holbæk
Tlf.: 7236 3636
www: www.holbaek.dk
Mail: post@holb.dk
Postadr.: Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice

På kortet ses de nye rammer i området.



Sag:
Emne:
Sags nr.:
Dato: 08.08.2018

Initiasse

Mål: 1:8,000

Afdeling: Holbæk Kommune
Besøgsadr.: Kanalstræde 2
4300 Holbæk
7236 3636
Tlf.:
www: www.holbaek.dk
Mail: post@holb.dk
Postadr.: Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice

Planlovens redegørelseskrav i forhold til udlæg af nyt bydelscenter

Planlovens kapitel 2 d handler om planlægning til butiksmål. Planlovens detailhandelsbestemmelser suppleres af Erhvervsstyrelsens vejledning fra september 2017.

Jf. lov og vejledning er der en række forhold, som der skal redegøres for, for at man kan afgøre, om det er muligt og om det er en god idé at udlægge et bydelscenter. Konkret skal man forholde sig til de relevante emner i Planlovens kapitel 2 d, herunder Planlovens § 5 m stk. 1 og 2, samt til redegørelseskravene i Planlovens § 11 e, stk. 3 og stk. 5.

I forbindelse med udarbejdelse af indeværende planforslag er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, der belyser om det er muligt jf. planloven at udlægge et bydelscenter omkring de eksisterende dagligvarebutikker LIDL og Fakta ved Tåstrup Møllevej.

I analysen er Planlovens krav omsat til følgende 5 grupper af spørgsmål:

1. Byens størrelse og sammensætning - er Holbæk by stor nok til at der kan udlægges et bydelscenter, og er der "de rette funktioner" i bydelen til, at der kan udlægges et bydelscenter?
2. Behov - er der et behov for yderligere udviklingsmuligheder i byen og bydelen, og hvilket opland "hører til" bydelscentret? Er der kunder nok?
3. Placering, afgrænsning og indhold - hvilken placering og afgrænsning skal bydelscentret have, og hvad skal det indeholde, for at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud?
4. Påvirkning - vil bydelscenteret fremme konkurrencen og variation i udbud, samt bymiljøet? Ligger bydelscenteret godt ift. tilgængelighed for alle trafikarter? Hvordan med parkering og trafikbelastning?
5. Kommunens detailhandelsplanlægning - tilgodeser planlægningen målene for den kommunale detailhandelsstruk-tur? Understøtter et nyt bydelscenter strukturen?

Analysen er vedlagt som bilag til indeværende planforslag. I det følgende fremhæves analysens konklusioner i forhold til Planlovens krav.

Byens størrelse og sammensætning.

Er Holbæk by stor nok til at der kan udlægges et bydelscenter, og er der "de rette funktioner" i bydelen til, at der kan udlægges et bydelscenter?

I byer med over 20.000 indbyggere er det muligt at udlægge bydelscentre, jf. PL § 5 m stk. 1. Bydelscentre udgøre et centrum i en større bydel og betjener typisk bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butiksudbuddet i et bydelscenter er ikke væsentligt forskelligt fra butiksudbuddet i byernes bymidter, bortset fra at mere specielle udvalgsvarer ofte kun findes i bymidten. Bydelscenterets størrelse skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene, og kun i de større byer kan der udpeges bydelscentre. Der er metodefrihed til at afgrænse bydelscentre.

- Indbyggertallet i Holbæk by er på knap 28.134 (kilde: Danmarks statistik). Der kan derfor udpeges et bydelscenter ud fra dette kriterium.

PL § 5 m stk. 2 fastsætter, at kommunen ved udlæg af et bydelscenter skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Området langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej indeholder en række funktioner. Ser man på de tidligere krav til afgrænsning af bymidter og bydelscentre, kan vi dokumentere, at der i dette område er funktioner tilstede. Derfor vurderer vi, at man vil kunne udlægge et bydelscenter med følgende rammer:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
- Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.200 m².
- Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².

Infrastrukturelt set er bydelscenteret beliggenhed god. Gl. Ringstedvej kobler sig på Valdemars Sejrsvej og Skagerakvej, der er en af de tværgående (øst-vestlige) vejforbindelser, der binder Holbæk syd sammen.

Buslinje 501A kører - og standser - på Gl. Ringstedvej ud for lokalcentret. Buslinjen kører centralt igennem bydelen, og forbinder bydelen med Holbæk Øst. Området er tilgængeligt til for fodgængere og cyklister og kørende (alle trafikarter, minus tog), og der er et stort opland af boliger (se afsnit 3.2.2)

Behov

Er der et behov for yderligere udviklingsmuligheder i byen og bydelen, og hvilket opland "hører til" bydelscentret? Er der kunder nok?

Oplandet til bydelscenteret er fastlagt ved analyser af både den fysiske bystruktur og den økonomiske struktur inden for dagligvarehandel i Holbæk. Se analysens afsnit 3.2.1-3.2.2 og 6.1.1.

De økonomiske analyser viser at der relativt hurtigt, i løbet af få år, sker en vækst i forbrugspotentialer der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

Placering, afgrænsning og indhold

Hvilken placering og afgrænsning skal bydelscentret have, og hvad skal det indeholde, for at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud?

Forudsætningerne for denne analyse er:

- Bydelscenteret etableres langs Gl. Ringstedvej og Taastrup Møllevej.
- Den maksimale ramme for detailhandel fastsættes til 3.200 m².
- Den maksimale butiksstørrelser fastsættes til 2.000 m².

og analysen har ikke betydet at dette skal ændres.

I analysens afsnit 3.2.1 er der redegjort for at der i dag indenfor det forslåede bydelscenter er et varieret udbud af detailhandel og andre byfunktioner.

Påvirkning

Vil bydelscentret fremme konkurrencen og variation i udbud, samt bymiljøet? Ligger bydelscentret godt ift. tilgængelighed for alle trafikarter? Hvordan er parkering og trafikbelastning?

Udvidelse af dagligvarehandlen i Holbæk Syd forventes kun i mindre grad at påvirke konkurrence og udbud. Udlægges bydelscenteret som forudsat i denne analyse, vil bydelscenteret forsat have karakter af dagligdags detailhandelsområde. Dette i modsætning til bymidten, der forsat vil have et større udbud af dagligvare, som har hele Holbæk by og omegn som opland. De to områder bydelscenteret og bymidten vurderes således at varetage to forskellige opgaver i Holbæk.

Bydelscenteret vil ligge tilgængeligt for en meget stor del af det nuværende opland, som det også er redegjort for i analysens afsnit 8.1.1.

Kommunens detailhandelsplanlægning

Tilgodeser planlægningen målene for den kommunale detailhandelsstruktur? Understøtter et nyt bydelscenter strukturen?

Holbæk Kommune har det mål for dagligvarehandlen at der kan planlægges for dagligvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken.

De økonomiske analyser viser at der relativt hurtigt, i løbet af få år, sker en vækst i forbrugspotentialer der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

Forhold til anden planlægning

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

Kommuneplantillægget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 2.C05 og 2.E08 i Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune.

For ramme 2.C05 ændres anvendelsen fra lokalcenter til bydelscenter. Desuden udvides rammes afgrænsning mod øst og syd.

For ramme 2.E08 ændres afgrænsningen, som bliver fortrængt af udvidelse af ramme 2.C05.

Butikken vil ikke ændre placering eller ændre på adgangsforhold etc. Derfor vil naboer og nærområde ikke blive belastet af en udvidelse / omdannelse.

Udvikler har udarbejdet detailhandelsanalyse, som behandler projektets forhold til omgivelserne.

En del af analysen er at undersøge hvilken omsætning, der kan forventes på baggrund af en evt. udvidelse. Isoleret set, skal man forvente en vækst i omsætningen i bydelen Holbæk syd på 4%, og et fald i omsætningen på hhv. 1 og 9% i Holbæk Bymidte og Holbæk i øvrigt. Af analysens baggrundstabeller ses det, at man allerede 2023 vil nå samme handelsbalance som i dag. Effekten af en udvidelse vil altså være kortvarig.

Udvidelse af dagligvarehandlen i Holbæk Syd forventes kun i mindre grad at påvirke konkurrence og udbud. Udlægges bydelscenteret som forudsat i denne analyse, vil bydelscenteret forsat have karakter af dagligdags detailhandelsområde. Dette i modsætning til bymidten, der forsat vil have et større udbud af dagligvare, som har hele Holbæk by og omegn som opland. De to områder bydelscenteret og bymidten vurderes således at varetage to forskellige opgaver i Holbæk.

Holbæk Kommune har det mål for dagligvarehandlen at der kan planlægges for dagligvarebutikker i alle kommunens

byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for at der er et tilstrækkeligt kundesgrundlag til butikken. De økonomiske analyser viser at der relativt hurtigt, i løbet af få år, sker en vækst i forbrugspotentialet der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

På baggrund af den udarbejdede detailhandelsanalyse vurderes, at bydelen kan rumme udvidelsen af dagligvarebutikken uden store konsekvenser for omgivelserne. Fordelingen af omsætning har udlignet sig inden for få år.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan nr. 2.87 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 4 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 sker en mindre udvidelse, som fortrænger parkeringsareal

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 har tidligere været sendt i høring i perioden 13. september 2018 til 8. november 2018, hvor der i perioden også blev afholdt borgermøde.

Der skete dog en fejl, da planforslaget blev indberettet til den statslige planmyndighed (Plandata), som betyder at høring ikke har været indberettet korrekt.

Derfor sendes forslag til kommuneplantillæg nr. 4 nu i supplerende høring frem til 6. februar 2019.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til forslaget.

Send dit høringssvar til plan@holb.dk senest d. 6. februar 2019.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

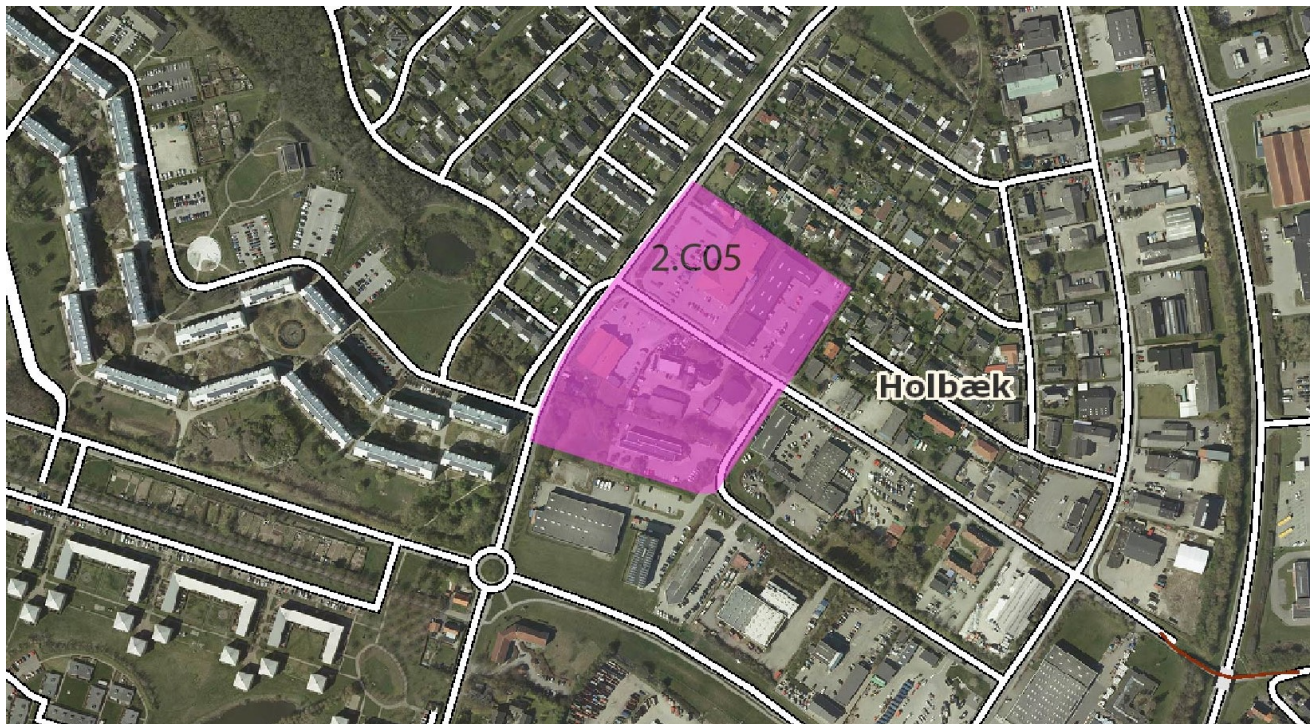
- [2.C05](#)
- [2.E08](#)

Nye rammer

Følgende rammer bliver udlagt i tillægget:

NYE RAMMER

2.C05. - Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej



Bestemmelser

Navn	Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Notat: Generel anvendelse	Bydelscenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vestby
Bebyggelsesprocent	30
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Højde	8,5
Antal etager	1,5
Andet	Parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes, så støj- og lysgener i forhold til

omgivelserne undgås.

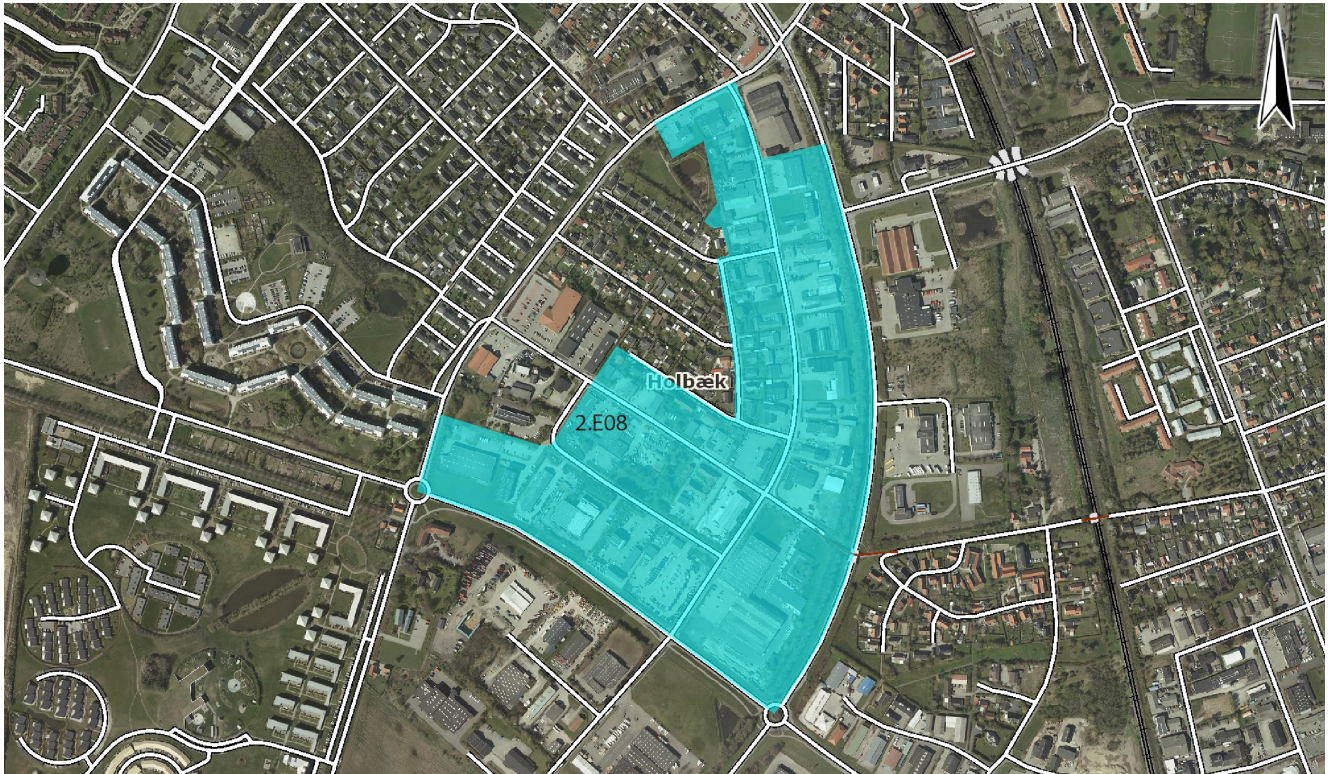
Detailhandel

[Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.](#)

Generelle rammer

[Link](#)

2.E08. - Spånnebæk nord



Bestemmelser

Navn	Spånnebæk nord
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Notat: Generel anvendelse	Erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vestby
Bebyggelsesprocent	45
Min. miljøklasse	2
Maks. miljøklasse	4
Opholdsarealer	Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.
Højde	8,5
Antal etager	1,5

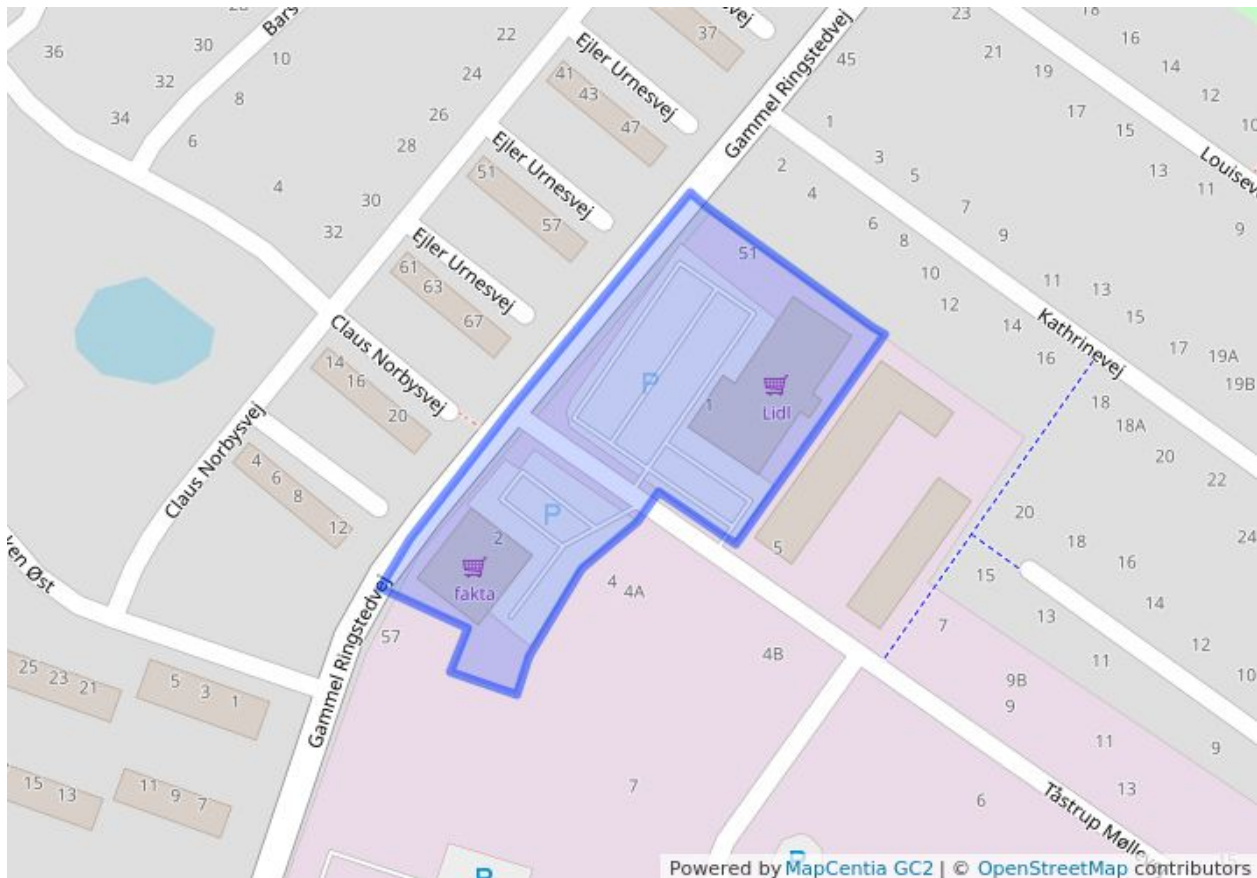
Andet	Eksisterende boliger kan bibeholdes.
Generelle rammer	Link

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

AFLYSTE RAMMER

2.C05 - Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej

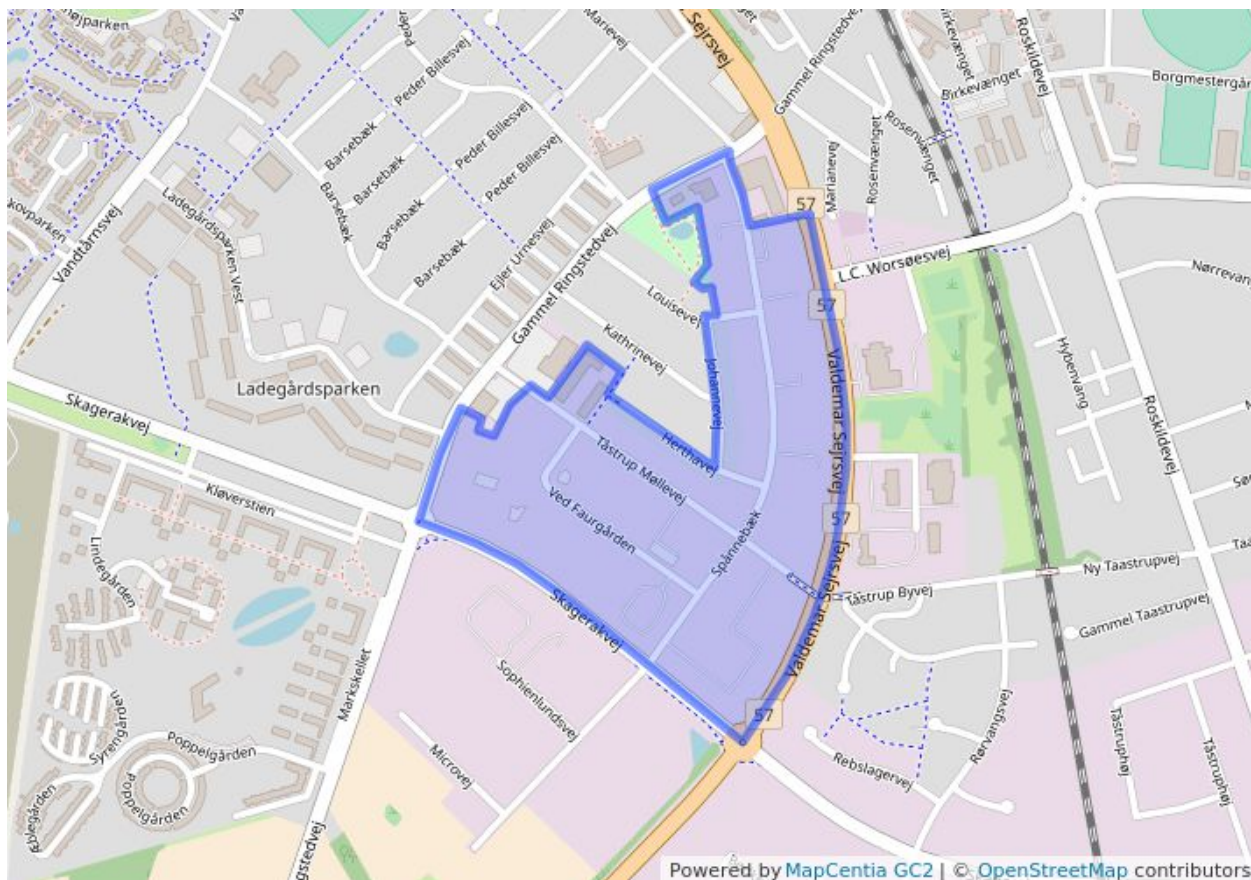


Bestemmelser

Navn	Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Centerområde
Notat: Generel anvendelse	Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vestby
Bebyggelsesprocent	30
Min. miljøklasse	1
Maks. miljøklasse	3
Højde	8.5
Antal etager	1.5
Andet	Parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes, så støj- og lysgener i forhold til omgivelserne undgås.

Detailhandel	<u>Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.</u>
Generelle rammer	<u>Link</u>

2.E08 - Spånnebæk nord



Bestemmelser

Navn	Spånnebæk nord
Zonestatus	Byzone
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Notat: Generel anvendelse	Erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vestby
Bebyggelsesprocent	45
Min. miljøklasse	2
Maks. miljøklasse	4
Opholdsarealer	Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.
Højde	8.5
Antal etager	1.5

Andet Eksisterende boliger kan bibeholdes.

Generelle rammer [Link](#)

EKSISTERENDE RETNINGSLINJER DETAILHANDEL

Retningslinje nr.	2.2.1
Navn	Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej
Anvendelse	Lokalcenter
Maks. bruttoetageareal	2.000 m2
Maks. butiksstørrelse	
- dagligvarer	1.200 m2
- udvalgsvarer	0 m2
- særlig pladskrævende	0 m2

Indhold i eksisterende retningslinjer for Detailhandel Holbæk



FREMTIDIGE RETNINGSLINJER DETAILHANDEL

Retningslinje nr.	2.2.1
Navn	Gl. Ringstedvej, Tåstrup Møllevej
Anvendelse	Bydelscenter
Maks. bruttoetageareal	3.200 m2
Maks. butiksstørrelse	
- dagligvarer	2.000 m2
- udvalgsvarer	0 m2
- særlig pladskrævende	0 m2

Indhold i fremtidige retningslinjer for Detailhandel Holbæk

