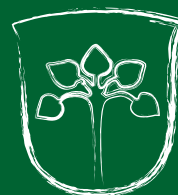


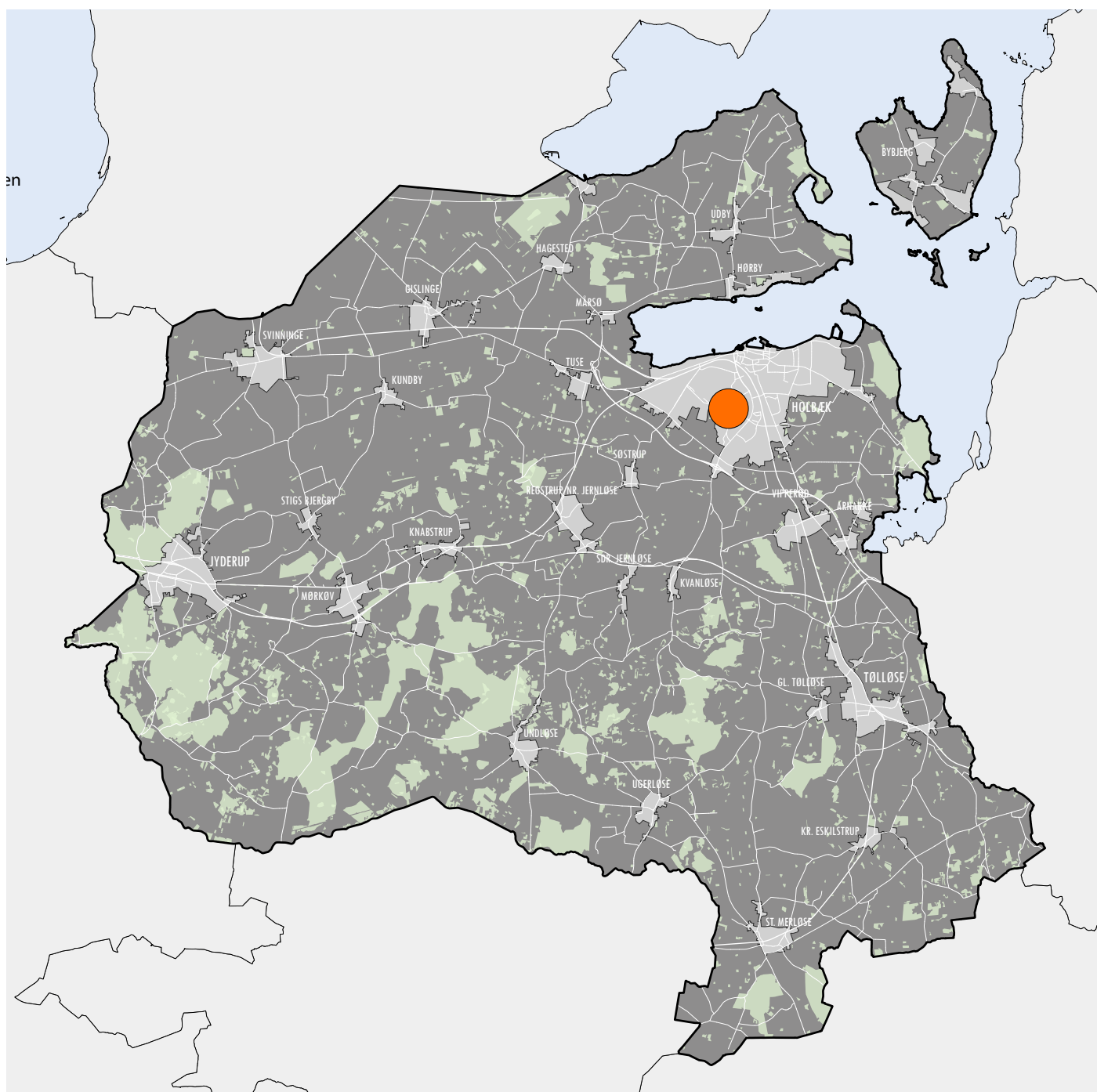
LOKALPLAN 2.87

DAGLIGVAREBUTIK VED TÅSTRUP MØLLEVEJ, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommunalbestyrelse har den 13. marts 2019 vedtaget lokalplan 2.87 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej. Lokalplanen er offentliggjort den 14. marts 2019. Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden den 13. september 2018 til den 8. november 2018, samt 12. dec 2018 til 6. feb 2019.

Baggrund

Holbæk Kommunalbestyrelse har besluttet at igangsætte planlægning for udvidelse af dagligvarebutikken på Tåstrup Møllevvej samt etablering af bydelscenter.

Med planlægningen bliver det eksisterende lokalcenter ændret til et bydelscenter og det vil blive muligt at udvide centeret op til 3200 m² detailhandel i form af dagligvarehandel.

Den maksimale butiksstørrelse vil blive ændret, så det bliver muligt at etablere dagligvarebutik på op til 2000 m².

Lokalplanområdet er en del af centeret og indeholder en dagligvarebutik på ca. 1850 m². Med lokalplanen bliver det muligt at etablere dagligvarebutik på op til 2000 m².

I forbindelse med ansøgningsprocessen, har Holbæk Kommune krævet at bygherrer udarbejdede en detailhandelsanalyse, således at påvirkning af nærområdet og bymidten blev belyst.

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 i 2023 vil nå samme handelsbalance som i dag. Effekten af en udvidelse vil altså være kortvarig.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udvide butik, så den ligger op til de standarder butikskæden er kendt for i dag.

I lokalplanen fastsættes dermed nye bestemmelser for størrelse af butik, samt nye kortbilag med angivelse af placering.

Lokalplanen følges op med kommuneplantillæg nr 4 til Kommuneplan 2017, som ændrer områdets nuværende status fra lokalcenter til bydelscenter.

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

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter hjørnejendommen 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, som omlægges til bydelscenter med to dagligvarebutikker, Lidl og Fakta. De to dagligvarebutikker betjener et større boligområde i Holbæk Sy og Vest, herunder det almene boligområde Ladegårdsparken.



Lokalplanens indhold

Lokalplanforslag nr. 2.87 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej, Holbæk er en revision af lokalplan nr. 2.81, som igen er en revision af lokalplan nr. 2.50, som også inddrog 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, samt udvide butikken med ca. 150 m², så den har et maks bruttoareal på 2.000 m².

Med lokalplanforslaget sikres desuden at udvidelsen sker med hensyn til naboerne. Der etableres nyt hegn og beplantning mod tilstødende boligområde mod nord til den nye parkeringsplads. Herudover fastsætter lokalplanforslaget nye bestemmelser om belysning nær boligområdet, som skal mindske belysningsgener.



Borgerinddragelse

Der er afholdt en indledende borgerinddragelse med indkaldelse af idéer og forslag fra den 18. maj 2018 til den 1. juni 2018.

Der indkom i alt tre hørings svar, som primært omhandlede spørgsmål vedr. baggrunden for planlægningen.

Planforslagene har været i offentlig høring fra 13. september 2018 til 8. november 2018.

Grundet en teknisk fejl ved indberetning til plandata (Erhvervsstyrelsen), har forslaget ikke været udsendt til alle høringsberettigede.

Derfor udsendes forslaget i fornyet høring i perioden 12. december 2018 til 6. februar 2019.

Herefter vil planforslagene sendes til endelig politisk behandling.

Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget 3 hørings svar i høringsperioden for den indledende fordebat.

Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

 [oversigt over for-hringssvar til lokalplan 2.pdf](#)
(130.9 KB)

 [hringssvar til fordebat lp 287 samlet.pdf](#) (154 KB)

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017-2029

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 Møllevvej 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 Møllevvej.

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 Møllevvej, ændres til bydelscenter med et maks. samlet bruttoetageareal på 3.200 m², hvor den maksimale butikstørrelse for dagligvarebutikker må være 2.000 m².

Note: Bruttoetageareal betyder det udvendige areal (brutto) for alle etager (etage) samlet.

Detailhandelsanalyse



[detailhandelsanalyse_holbk_gl_ringstedvej_tstrup_mllevvej_inkl_suppl_notater.pdf](#) (698.2 KB)

Kommuneplantillæg 4 - Bydelscenter Tåstrup Møllevvej



[bydelscenter_taastrup_moellevej2.pdf](#) (4.2 MB)



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 detailhandelsstruktur? 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 i detailhandelsanalysen)

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.

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

forbrugspotentialet der underbygger de enkelte mindre udvidelser.

Eksisterende lokalplaner

Med vedtagelse af lokalplan 2.87, aflyses lokalplan 2.81 i sin helhed. Lokalplan 2.87 er en opdatering af lokalplan 2.81, som giver mulighed for udvidelse af butik, og derved ændrer på bygningstørrelse og placering.

Diverse udpegninger

Den eksisterende boligejendom 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.

Trafikforhold

Infrastrukturelt set er bydelscenterets 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 bydelscentret. Buslinjen kører centralt igennem bydelen, og forbinder bydelen med Holbæk Øst. Området er tilgængeligt for fodgængere og cyklister og kørende (alle trafikarter, minus tog), og der er et stort opland af boliger.

Med udvidelse af butik, samt etablering af ekstra parkeringspladser, gives mulighed for at oplandet til butikken, fortsat er sikret gode muligheder for at handle i fremtiden. Det forventes dermed ikke at trafikbelastningen vil øges grundet udvidelsen af butikken.

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

I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er (gas/fjernvarme) i området. 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. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

OBS: I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Skriv forbuddet ind, såfremt det er relevant.

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

Området er separatkloakeret.

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 "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "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.

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 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. 2.87 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. Der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, hvilket planen ikke vurderes ikke at gøre.

Planforslaget muliggør en mindre væsentlig ændring af et eksisterende butiksområde, med en udvidelse af butik, ved at inddrage en del af den eksisterende parkering.

På baggrund af denne screening vurderes det, at der ikke foretages miljøvurdering.

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.
- bygningsstørrelse og placering



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. 3bk, Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 31.07.1970 nr. 09673 om byggelinier mv.

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

Dokument lyst den 06.03.1967 nr. 02008 om kloakledninger

Servitутten omhandler nedlagte kloakledninger på matriklen. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen, men ejer eller rådgivhedshaver skal påse at servitутten respekteres ved byggearbejde.

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 903257 om hegn og hegnsmur

Servitутten omhandler nedlagte hegnspligt og vedligeholdelse af hegn på matriklen. Servitутten er fra 1905, og skrevet med håndskrift, hvorfor den er meget svært læselig. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen, men ejer eller rådgivhedshaver skal påse at servitутten 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. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 08.02.1923 nr. 903264-21 om færdselsret

Servitутten 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.



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.



2.87 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej

Hjemmel

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til bydelscenter 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 Lokalplanområdet må kun anvendes til bydelscenter med dagligvarebutik

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelse til butiksformål skal fastholdes inden for det på kortbilag 5 angivne byggefelt.
- 4.2 Bebyggelse til butiksformål må have et bruttoetageareal på maks. 2.000 m².
- 4.3 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 4.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 4.5 Der må etableres 1 skur til kundevogne

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Logoskilte skal begrænses til logoer på bygningens gavle mod syd og vest, samt en enkelt stander ved krydset (Gl. Ringstedvej og Tåstrup Møllevej), maks. højde 7 meter med logo 2,5 x 2,5 m, alle med evt. belysning monteret indvendigt.
- 5.2 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. Se kortbilag 5 for placering.
- 6.2 Inden for området skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 25 m² 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, samt placering af beplantning og gennemgange i bede, jf. § 7, skal det sikres, at naturlige ganglinier for den gående og kollektivt ankommande 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.
- 7.2 Træplantning skal ske med en egnet træsort, eksempelvis bøg, lind eller acer, i bede med et volumen af mindst 10 m³ og således, at blivende vækstbetingelser sikres.
- 7.3 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.
- 7.4 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 hækkes blivende højde skal være mindst 1 m, målt fra terræn af omgivende fortove.
- 7.5 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 ibrugtagen

- 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 2.81 aflyses i sin helhed

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges 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 Plandata.
- 11.3 Kommunalbestyrelsen 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

Forslag til lokalplan 2.87 Dagligvarebutik ved Tåstrup Møllevej er vedtaget af Holbæk Kommunalbestyrelse den 13. marts

2019.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1 - Luftfoto



Kortbilag 1 Luftfoto

 [kort1.pdf](#) (1035019 B)

Kortbilag 2 - Bindingskort



Kortbilag 2 Bindingskort

 [kort2.pdf](#) (144 KB)

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Kortbilag 3 Illustrationsplan

 [kort3.pdf](#) (981.8 KB)

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



 [kort4.pdf](#) (1 MB)



Kortbilag 5 Anvendelsesplan



 [kort5.pdf](#) (130.6 KB)

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg for området.

Du kan læse forslaget til kommuneplan her:

 [bydelscenter_taastrup_moellevej_vedtaget.pdf](#) (4.5 MB)



Miljøvurdering

 screening_for_miljvurdering_lp_287.pdf (391.8 KB)

Printvenlig version af lokalplanen

Lokalplan 2.87

 [2_87_samlet.pdf](#) (5.7 MB)

Kommuneplantillæg 4

 [bydelscenter_taastrup_moellevej_vedtaget.pdf](#) (4.5 MB)

Detailhandelsanalyse

 [detailhandelsanalyse_holbk_gl_ringstedvej_tstrup_mllevej_inkl_suppl_notater.pdf](#) (698.2 KB)