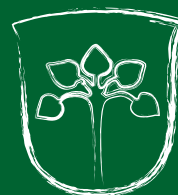


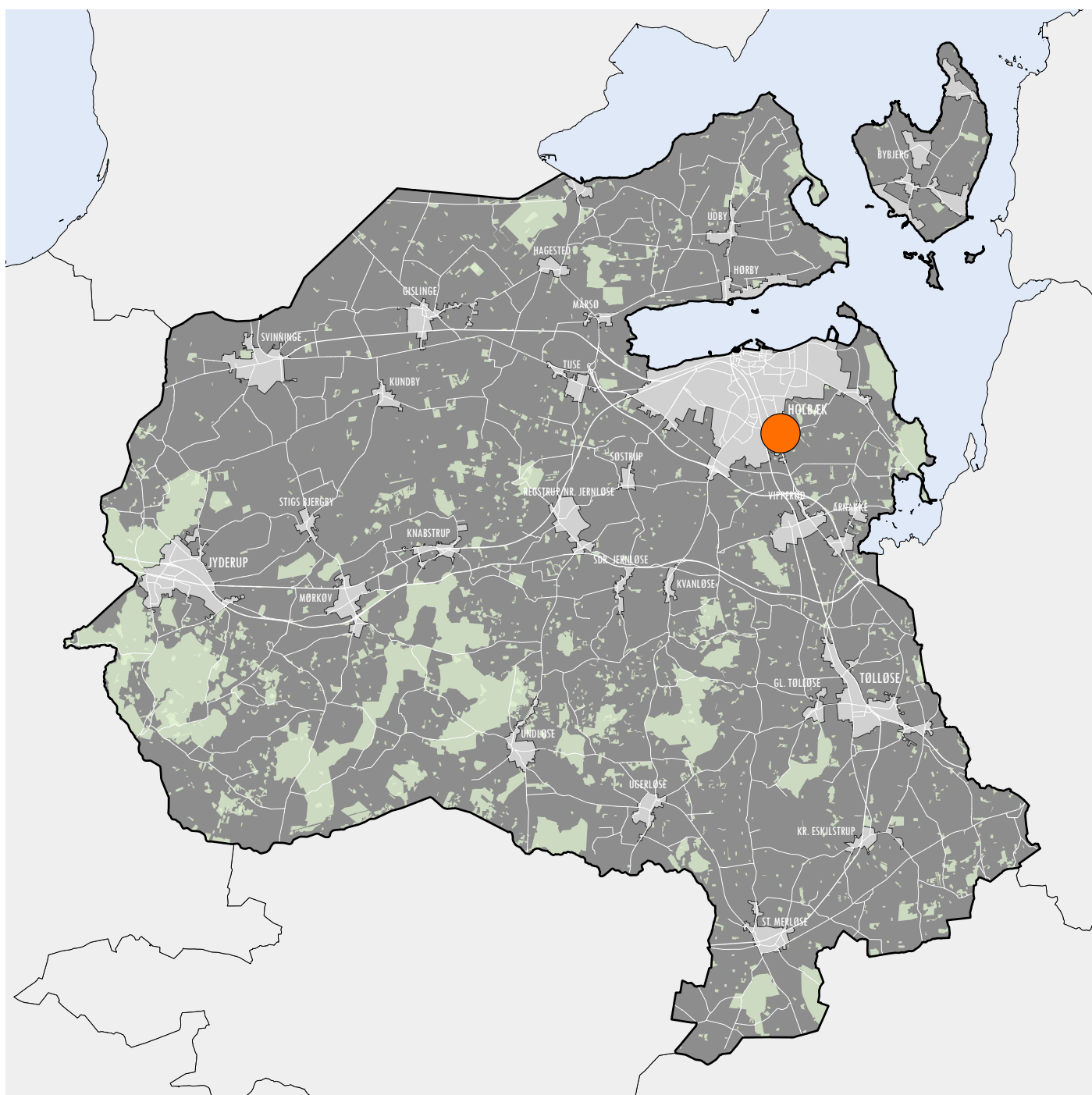
LOKALPLAN 3.47

DAGLIGVAREBUTIK I LILLE GRANDLØSE, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



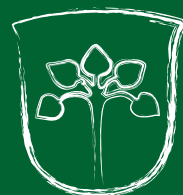
Holbæk Kommune har den 26. august 2015 vedtaget

Lokalplan 3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 21.

Planerne er offentliggjort den 27. august 2015.

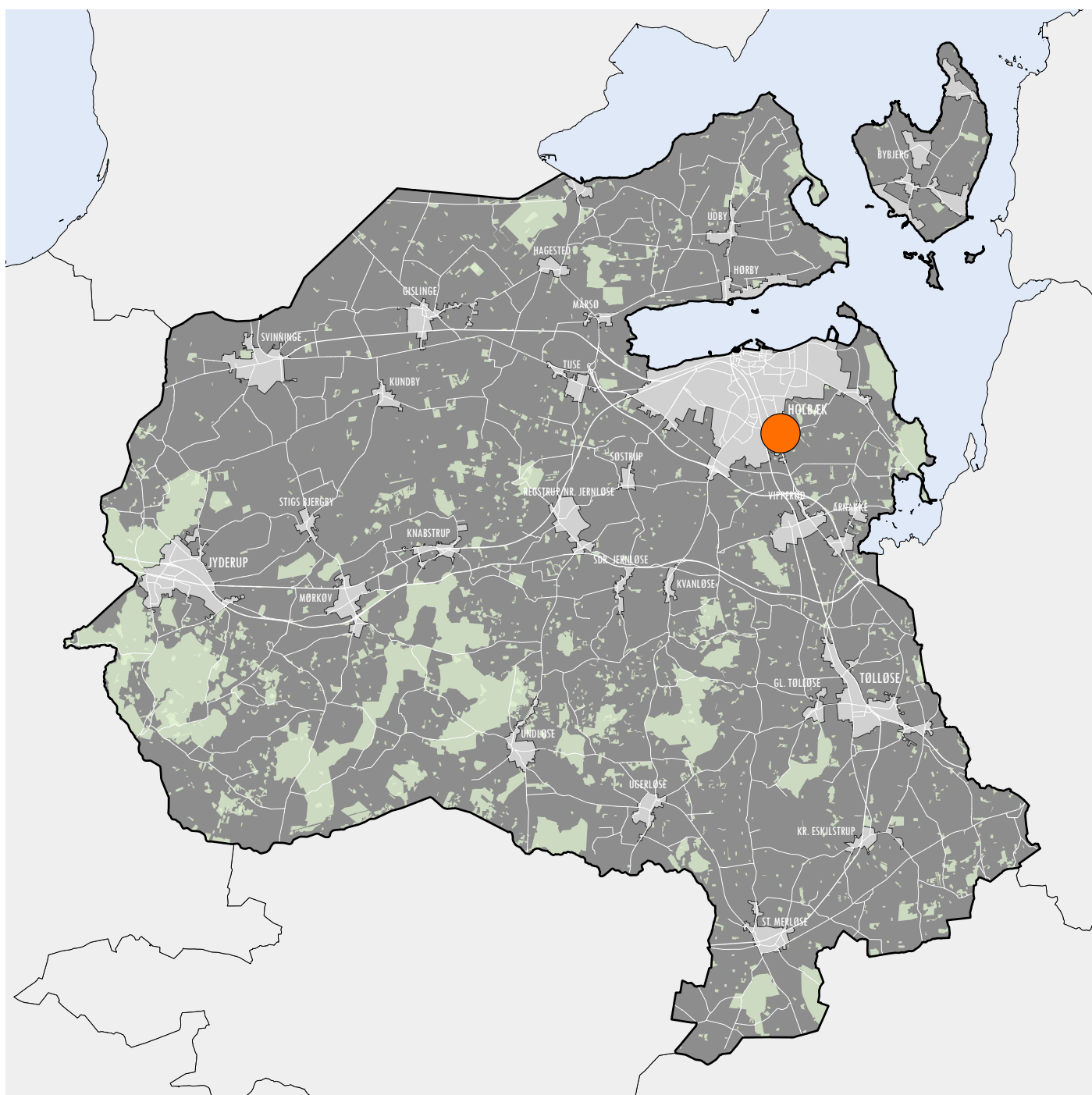
LOKALPLAN 3.47

DAGLIGVAREBUTIK I LILLE GRANDLØSE, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 26. august 2015 vedtaget

Lokalplan 3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 21.

Planerne er offentliggjort den 27. august 2015.

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er et konkret ønske om at udvide den eksisterende dagligvarebutiks parkeringsarealer. Denne lokalplan afløser den eksisterende Lokalplan 3.39, der gav mulighed for opførelse af en dagligvarebutik samt anlæg af parkeringspladser. Dette er gennemført. Nærværende lokalplan udvider det eksisterende område lokalplanområde, og giver mulighed for at etablere nye parkeringspladser samt grønt område i tilknytning til den eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanområdet udvides dermed, mens resten af Lokalplan 3.39 overføres til Lokalplan 3.47. I forbindelse med Lokalplan 3.39 blev der afholdt to offentlige borgermøder.

Formål

Formålet med lokalplanen er, at skabe mulighed for etablering af dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser. Samt at fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området. Lokalplanen udvider det eksisterende lokalplanområde, så der gives mulighed for anlæg af parkeringspladser.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er angivet på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5ao, 5at Ll. Grandløse By, Grandløse, matr. nr. 5ee og 5eg, Tåstrup, Holbæk Jorder, en del af matr. nr. 5by Ll. Grandløse By, Grandløse. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Lille Grandløse, et boligområde i Holbæk opkaldt efter landsbyen af samme navn umiddelbart syd her for. Området ligger på hjørnet af Roskildevej og Skagerakvej. Størstedelen af området er i dag dagligvarebutik og parkeringsplads. Lokalplanområdet er en del af et ældre blandet erhvervs og boligområde med mindre værksteder, håndværksvirksomheder og tilhørende boliger. Området er udbygget i midten af forrige århundrede med start i 1920'erne. Bebyggelsens udtryk er meget blandet. Det mest fremtrædende karaktertræk er de forskellige former på bygninger, tilbygninger og knopskydninger afspejler områdets historie som et blandet håndværker- og værkstedskvarter.

Mod nord ligger et større erhvervsområde, udbygget i 1970'erne, med blandet erhverv, bilforhandlere og butikker til særligt pladskrævende varer. Sydvest for området ligger et større boligområde med fritliggende parcelhuse i en etage og er udbygget i løbet af 1900-tallet med udgangspunkt fra en mindre gruppe af huse fra 1800-tallet.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet fra Lokalplan 3.39 udvides, så der gives mulighed for anlæg af nye parkeringspladser. Det nye område ligger umiddelbart ved lokalplanområdets nordøstlige areal, og betyder at de nye parkeringspladser kobles på de eksisterende. Det resterende lokalplanområde ændres ikke med denne lokalplan.

Placering af byggeri og ubebyggede arealer

Ny bebyggelse placeres på den sydøstlige del af lokalplanområdet. Det sker for at overholde de eksisterende vejbyggelinjer mod Roskildevej Skagerakvej set fra rundkørslen mod Øst. Sidevejen til Roskildevej forbliver privat fællesvej. Der etableres beplantning langs Roskildevej og Skagerakvej.

Bebyggelsens udseende

Nærværende lokalplans bestemmelser regulerer størrelse og udseende på fremtidigt byggeri samt om- og tilbygninger til eksisterende byggeri. På de områder, hvor en lokalplan ikke regulerer bebyggelsens udseende og størrelse, gælder bygningsreglementet. Lokalplanområdet ligger mellem et industriområde og et område med blandet bolig og erhverv. Ny bebyggelse skal derfor forholde sig til erhvervsområdets store bygninger og boligområdets mindre og sammensatte bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en større bygning, og stiller samtidig krav om en underordnet inddeling af bygningsfacaden.

Regulering af bygningshøjder og etageantal efterlever bestemmelserne fastsat i Holbæk Kommuneplan 2013-2025. For at tilpasse bygningens størrelse til det omkringliggende boligområde samt beskytte naboejendommene mod skyggevirksomheder må taghældningen på ny bebyggelse maksimalt være 35 grader. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader, da refleksionerne kan være til gene for naboer og for trafikken på de omkringliggende veje.

Butikken udformes med større glaspartier, så det liv, som er i butikken kan fornemmes fra vejen og parkeringspladsen. Derudover stiller lokalplanen krav til inddeling af facaden i mindre felter og til en rumlig opdeling af vej og parkeringsplads med beplantningen langs vejen. Både glaspartier, inddeling af facader og beplantning er en del af understøttelsen af livet i byrummet omkring butikken.

Veje og parkering

Dagligvarebutikken har vejadgang fra Skagerakvej og Roskildevej. Der skal jf. Holbæk Kommuneplan 2013-2025 etableres mindst 40 parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken.



Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen og vedtagelsen af den tidligere Lokalplan 3.39 blev der afholdt to borgermøder. Særligt trafikforholdene optog de fremmødte, herunder i ind og udkørsel til Roskildevej. Bemærkningerne omkring trafikforholdene og trafiksikkerhed gav anledning til en trafikrevision ved Cowi og en trafiksikkerhedrevision ved Vejdirektoratet. Konklusionerne herfra er medtaget i den frivillige infrastrukturudbygningsaftale, som blev udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 3.39. Kravene i udbygningsaftalen er blevet realiseret.



Statslig og regional planlægning

Planlovens § 5n giver mulighed for, at der kan planlægges for en enkeltstående dagligvarebutik i nærområdet, idet der kan argumenteres for efterspørgsel. Der er ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutik (SuperBest ved Mellemvang), 1,9 km til Lidl (Gl. Ringstedvej) og 2 km til Netto (Marievej).

Dagligvarebutikken skal forsyne lokalområdet i Lille Grandløse og Mellemvang med dagligvarer. Samtidig kan dagligvarebutikken servicere de mange pendlere, der bruger Roskildevej til og fra arbejde.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanens formål stemmer overens med intentionerne i Holbæk Kommuneplan 2013 - 2025.

Omr. nr.	3.B12
Navn	Åvangsvej, øst for Roskildevej
Anvendelse	Åben/lav Tæt/lav
Maks. etageantal	1,5 1,5
Maks. bygn. højde	8,5 m 8,5 m
Supplerende bestemmelser	Eksisterende erhverv kan bibeholdes. Opholdsarealer fastsættes efter nærmere planlægning. Der kan etableres en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Detailhandel i en del af rammeområdet jf. detailhandelsramme 3.DLCO5.
Nuværende zone	By- og landzone
Fremtidig zone	Byzone

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 3.39 som muliggør etablering af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser, samt lokalplan 3.30 og Partiel Byplanvedtægt nr. 18. Lokalplan 3.39 aflyses i sin helhed med udarbejdelsen af nærværende lokalplan. Lokalplan 3.30 og partiel byplanvedtægt nr. 18 vil blive afløst for lokalplan 3.47's område ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 3.47.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen vurderes ikke at ville få mærkbar indflydelse på nabokommunerne, da området ikke visuelt vil markere sig i

landskabet over længere afstande, og anvendelsen har heller ikke større betydning for nabokommunerne. (Planlovens § 29b).

Kystnærhedszone

I lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der i følge planlovens § 16 stk. 4 redegøres for påvirkningen. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i byzone. Området er omgivet af bymæssig bebyggelse og er ikke synligt fra kysten. Det vurderes derfor, at kystnærhedszonen ikke har betydning for planlægningen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Dagligvarebutikken vil forsyne de nærliggende boligområder, og der vil i den forbindelse kunne forventes et anderledes trafikmønster i området, herunder en øget mængde bløde trafikanter. I forbindelse med lokalplanens realisering vil der blive indgået en aftale med bygherre omkring etablering af trafikregulerende anlæg, herunder beskyttede cykel- og fodgængerkrydsninger.

Dagligvarebutikken er placeret ved en af de større indfaldsveje til Holbæk. Butikken vil derfor være et supplement for pendlere til og fra Holbæk. Det forventes derfor ikke at den trafikale situation vil ændres på grund af denne kundegruppe.

Selve butikken vil i størrelse og udformning lægge sig mellem industrikvarteret mod nord og det blandede bolig- og værkstedsbyggeri mod syd. Butikken udformes med større glaspartier, så det liv, som er i butikken kan fornemmes fra vejen og parkeringspladsen. Derudover stiller lokalplanen krav til inddeling af facaden i mindre felter og til en rumlig opdeling af vej og parkeringsplads med beplantningen langs vejen. Både glaspartier, inddeling af facader og beplantning er en del af understøttelsen af livet i byrummet omkring butikken.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet ligger i et indvindingsområde til drikkevand og i beskyttelseszone for en boring ca. 175 m mod nordvest. Boringerne tilhører Søndre Vandværk, Holbæk Forsyning. Hele lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Drikkevandsinteresserne kan godt forenes med planlagt anvendelse, når spildevand og overfladevand opsamlet på befæstede arealer ledes til offentlig kloak.

Beskyttelseszone betyder blandt andet, at der ikke må nedgraves tanke inden for en radius af 300 m fra vandværksboringerne.

Trafikforhold

Skagerakvej er en ringforbindelse på tværs af Holbæk by. Ringforbindelsen går fra Valdemar Sejrsvej i vest gennem et industrikvarter, krydser Roskildevej ved lokalplanområdet, og løber videre over Fælleden til Munkholmvej i øst. Det sidste stykke mod øst til Munkholmvej forløber den af et ældre vejanlæg.

Roskildevej er en hovedfærdselsåre ind mod Holbæk midtby fra syd. Vejen er en del af et ældre hovedvejsforløb og binder an til

motorvejen og Vipperød i syd.

Offentlig service

Der er ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutik (SuperBest ved Mellemvang), 1,9 km til Lidl (Gl. Ringstedvej) og 2 km til Netto (Marievej). Dagligvarebutikken skal forsyne lokalområdet i Lille Grandløse og Mellemvang med dagligvarer. Samtidig kan dagligvarebutikken servicere de mange pendlere, der bruger Roskildevej til og fra arbejde.

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

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. I Holbæk Kommunes spildevandsplan beskrives hvor store mængder vand der kan afledes til kloaknettet. Spildevandsplanen sætter grænsen for afledning overfladevand fra et boligområde til 35%. Det betyder, at der i lokalplanområdet maksimalt må afledes regnvand fra et areal svarende til 35 % af ejendommens areal. Yderligere afledning af regnvand kan ske gennem lokal afledning af regnvand (LAR) ved for eksempel nedsvivning eller ved at forsinke regnvandet på overfladen, indtil der er plads i kloakken. Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning.

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.

Bæredygtighed

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

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Der stilles relativt få krav til overfladematerialer. Det betyder, at der er mulighed for at vælge de mest bæredygtige materialer til bygningens overflader.

Transport

Lokalplanen giver mulighed for at placere en dagligvarebutik i et underforsynet lokalområde. Det vil umiddelbart betyde kortere afstand for lokalområdets beboere til en dagligvarebutik og dermed en reduktion af beboernes transportbehov. Derudover vil dagligvarebutikken kunne betjene de pendlere, der hver dag kører til og fra Holbæk af Roskildevej. Ved at kunne handle på vejen, kan pendlere spare både tid og transport.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Den nye bebyggelse placeres delvist over et eksisterende naturområde med kratbevoksning, der fungerer som en form for spredningsbælte langs Skagerakvej. Lokalplanen friholder et smalt grønt bælte langs Skagerakvej.

Sundhed og trivsel

Lokalplanens afledte trafik anlæg vil øge trafiksikkerheden og fremkommeligheden for bløde trafikanter. Placeringen af dagligvarebutikken vil give beboerne i Lille Grandløse bedre muligheder for at gå og cykle til dagligvareindkøb.

Miljø

Støj

Det er vurderet, at lokalplanen ikke giver mulighed for aktiviteter, som vil øge støjbelastningen i området. Tilsvarende er lokalplanområdet ikke udsat for støjkilder, der vil være til gene for aktiviteterne i lokalplanområdet.

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

Området er omfattet af Områdeklassificering. For flytning af jord fra områdeklassificerede områder gælder, at der skal foreligge en analyse for hver 30 tons jord fra den øverste 0,5 m af jorden, for at jorden kan anvendes, at jord fra udgravning dybere end 0,5m skal analyseres efter nærmere aftale med Teknik og Miljø, og at der skal almindeligvis kun analyseres hvis der har været bygninger, kloakker, tanke og lignende.

Hvis der ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed for dette lovområde.

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 forurenede 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.

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

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr.

3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget 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:

- planforslagets planlagte anvendelse i høj grad viderefører den gældende planlægning i området, og
- den planlagte anvendelse ikke er i modstrid med naturbeskyttelsesmæssig lovgivning eller - interesser.



Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge Planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Det er vurderet, at ingen af de undersøgte servitutter skal have indflydelse på indholdet i lokalplanen. Ejere og bygherrer 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. Der bliver ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.



Lokalplanens gennemførelse

Efter vedtagelse af Lokalplan 3.47 er den plan realiseret.
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål

- 1.1 At give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik i Lille Grandløse på hjørnet mellem Skagerakvej og Roskildevej i Holbæk.
- 1.2 At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området.
- 1.3 At bidrage til en rumlig forbindelse fra rundkørsel mellem Roskildevej og Skagerakvej til Fælleden øst for lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er angivet på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5ao, 5at Ll. Grandløse By, Grandløse, matr. nr. 5ee og 5eg, Tåstrup, Holbæk Jorder, en del af matr. nr. 5by Ll. Grandløse By, Grandløse.
- 2.2 Området er beliggende i by- og landzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med et butiksareal på op til 1000 m². Det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet er 1.000 m².
- 3.2 Der må i relation til dagligvarebutikken etableres personalefaciliteter, parkering og tekniske anlæg.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med lokalplanområdets afgrænsning.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten fastsættes for den enkelte ejendom til maksimalt 35 %.
- 5.2 Bebyggelse skal placeres i henhold til byggefelterne angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Bebyggelse inden for det nordlige byggefelt kan opføres i op til 8,5 ms højde, dog må facadehøjden langs den på kortbilag 2 angivne linje være maksimalt 4,5 m høj.
- 5.4 Bebyggelse inden for det sydlige byggefelt kan opføres i op til 4,5 m's højde.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse må kun udføres med saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 35 grader.
- 6.2 Bygninger må ikke fremstå med valmede tage.
- 6.3 Lodrette brudte facader med en længde over 15 m, skal ved større ombygninger og nybygning underinddeles med vindues og/eller døråbninger og/eller ved anden inddeling, for eksempel tilbagetrukne partier i facaden.
- 6.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader. Mindre bygningsdele som solfangere, indgangspartier og vinduer må være i glas eller lignende.
- 6.5 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme må opsættes som en integreret del af husets klimaskærm og skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 6.6 Tekniske installationer vedrørende ventilation o.l. skal integreres i bygningen.
- 6.7 Minimum 20 % af nordfacaden og vestfacaden skal fremstå med glaspartier.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Roskildevej og Skagerakvej. Overkørsler, veje og parkering udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Der skal udlægges parkering svarende til mindst 1 parkeringspladser pr. 25 m² bruttoetageareal detailhandelsbutik.
- 7.3 Der skal i forbindelse med etablering af butikker og erhverv udlægges et rimeligt antal cykelparkeringspladser, for eksempel 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Glaspartier som vinduer og døre må ikke blændes mellem 0,9 m og 2,1 m over overkant af gulvniveau i rummet bag vinduet.
- 8.2 Skiltning og reklamering på bygningens facader, gavle og indgangsparti er tilladt som enkeltstående bogstaver, tal og logoer i målene: Højde 70 cm x bredde 455 cm. Der tillades ikke yderligere skiltning på bygningen.
- 8.3 Pyloner, tårne og lignende opstandere til skiltning må ikke være højere end 5 m.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m.
- 9.2 Ved om- og nybygning skal der plantes træer efter principperne vist på kortbilag 2.
- 9.3 Langs Roskildevej og Skagerakvej skal der etableres et pur med højden 0,9 m.
- 9.4 I purret langs Roskildevej skal der sættes overstandere pr. 10. m. Øst for overkørslen til Skagerakvej (mod fælleden) sættes endvidere en gruppe af 3 overstandere.
- 9.5 Træer skal være af arterne Lind, Ahorn og/eller Eg og plantes i grupper.
- 9.6 Pur skal være af arterne Bøg, Agnbøg eller Vintereg.

§ 10 Tekniske anlæg

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

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal veje og parkeringsarealer, angivet under § 7, samt hegn og beplantning, angivet i § 8 være etableret.
- 11.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal den være tilsluttet de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 3.39 aflyses i sin helhed/for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2
- 12.2 Lokalplan 3.30 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område, jf. § 2.
- 12.3 Partiel byplanvedtægt 18 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område, jf § 2.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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.

- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

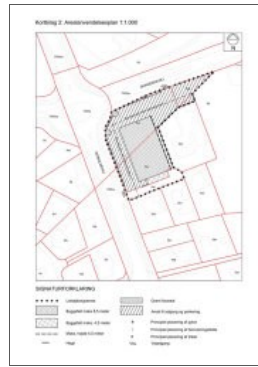
Lokalplan 3.47 - Dagligvarebutik i Lille Grandløse er vedtaget af Holbæk Byråd den 26. august 2015 og offentliggjort den 27. august 2015.

Kortbilag 1



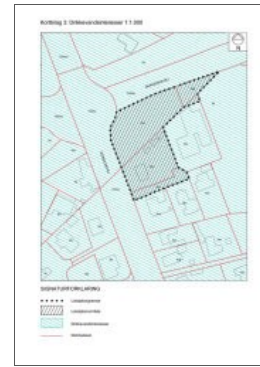
Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2



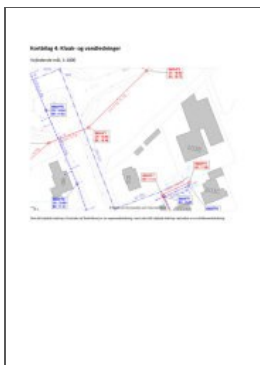
Kortbilag 2 - Arealanvendelsesplan

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Drikkevandsinteresser

Kortbilag 4



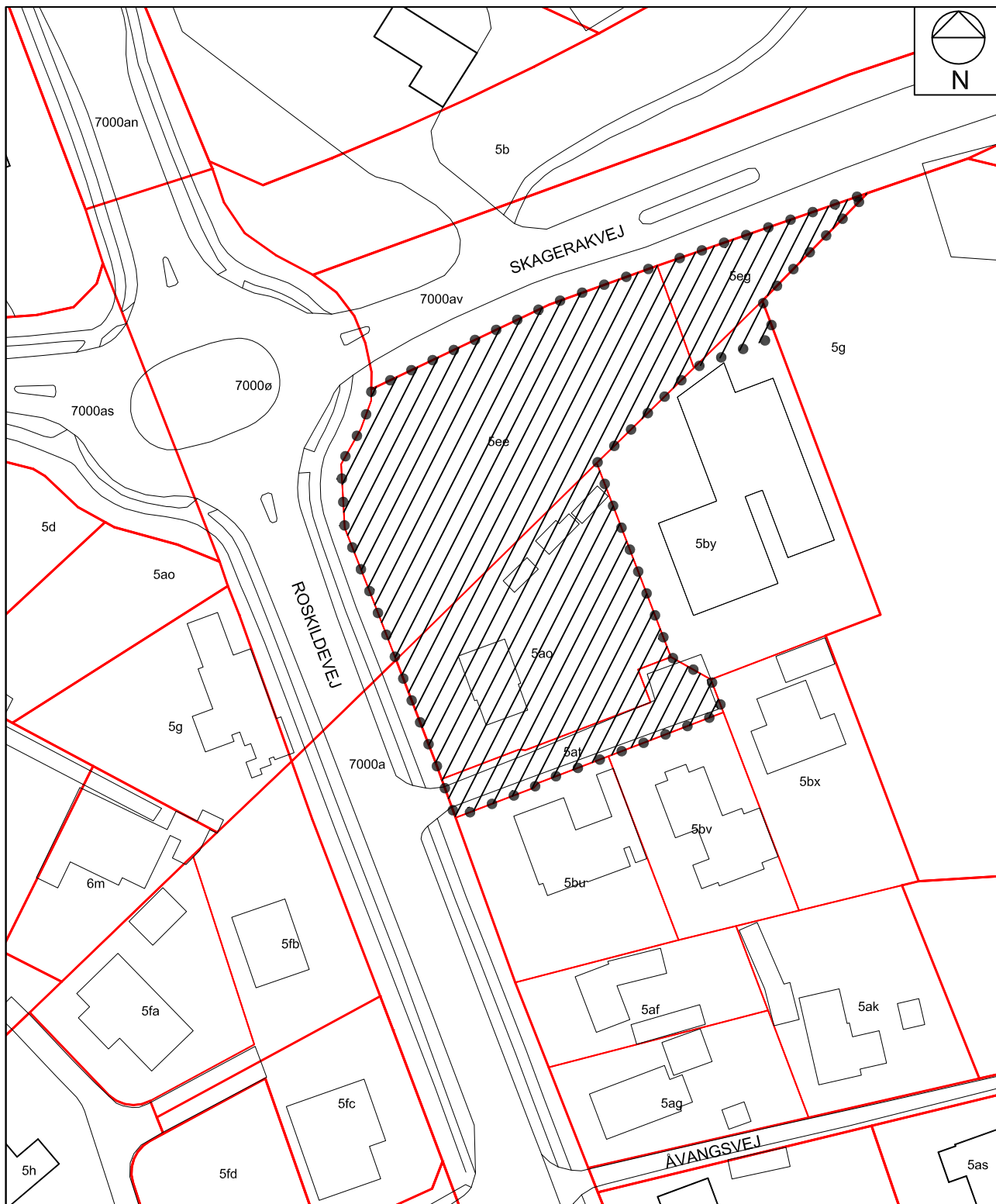
Kortbilag 4 - Kloak- og vandledninger

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Illustrationsplan

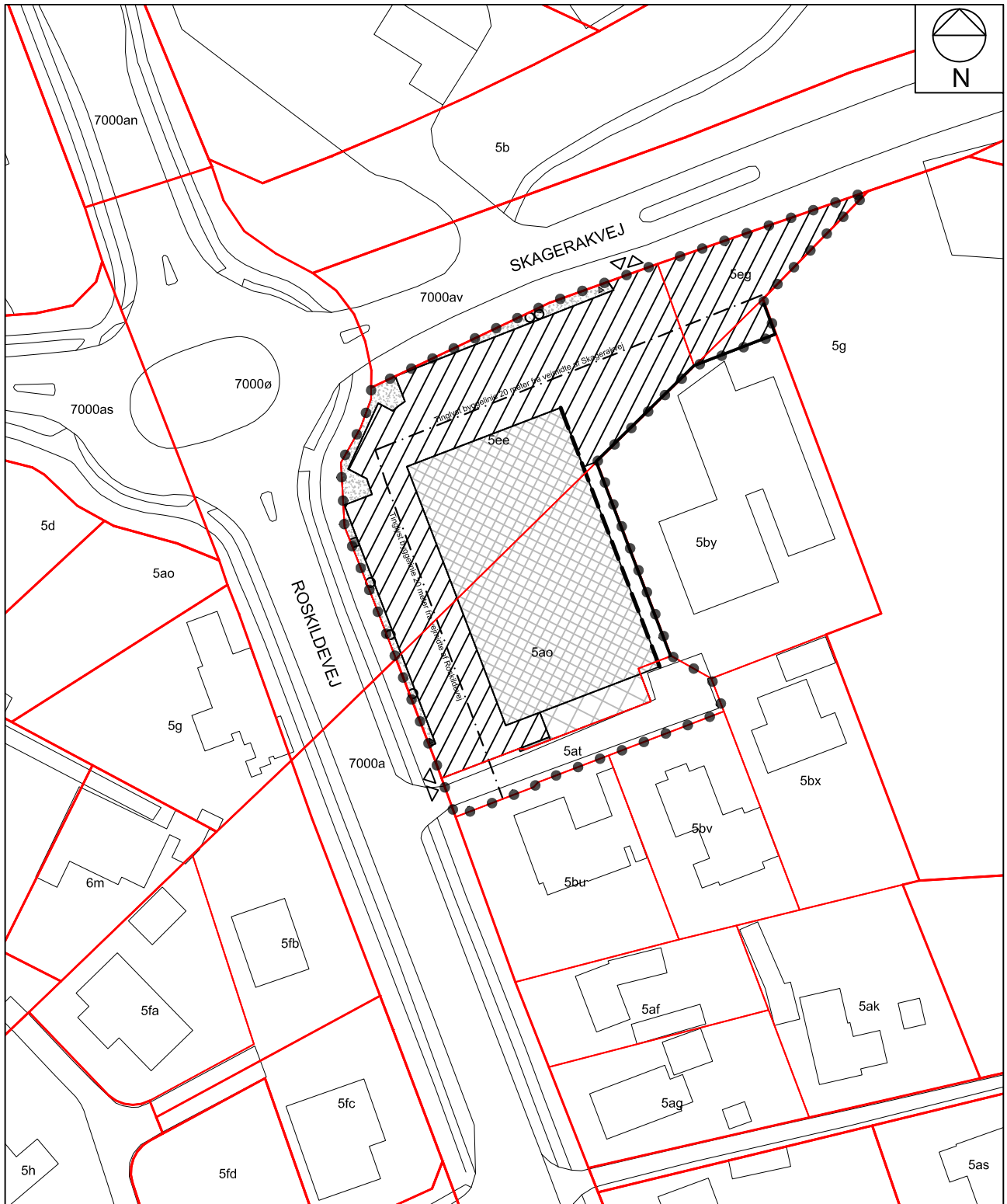
Kortbilag 1: Matrikelkort over lokalplanområdet 1:1.000



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ▨ Lokalplanområde
- Matrikelskel

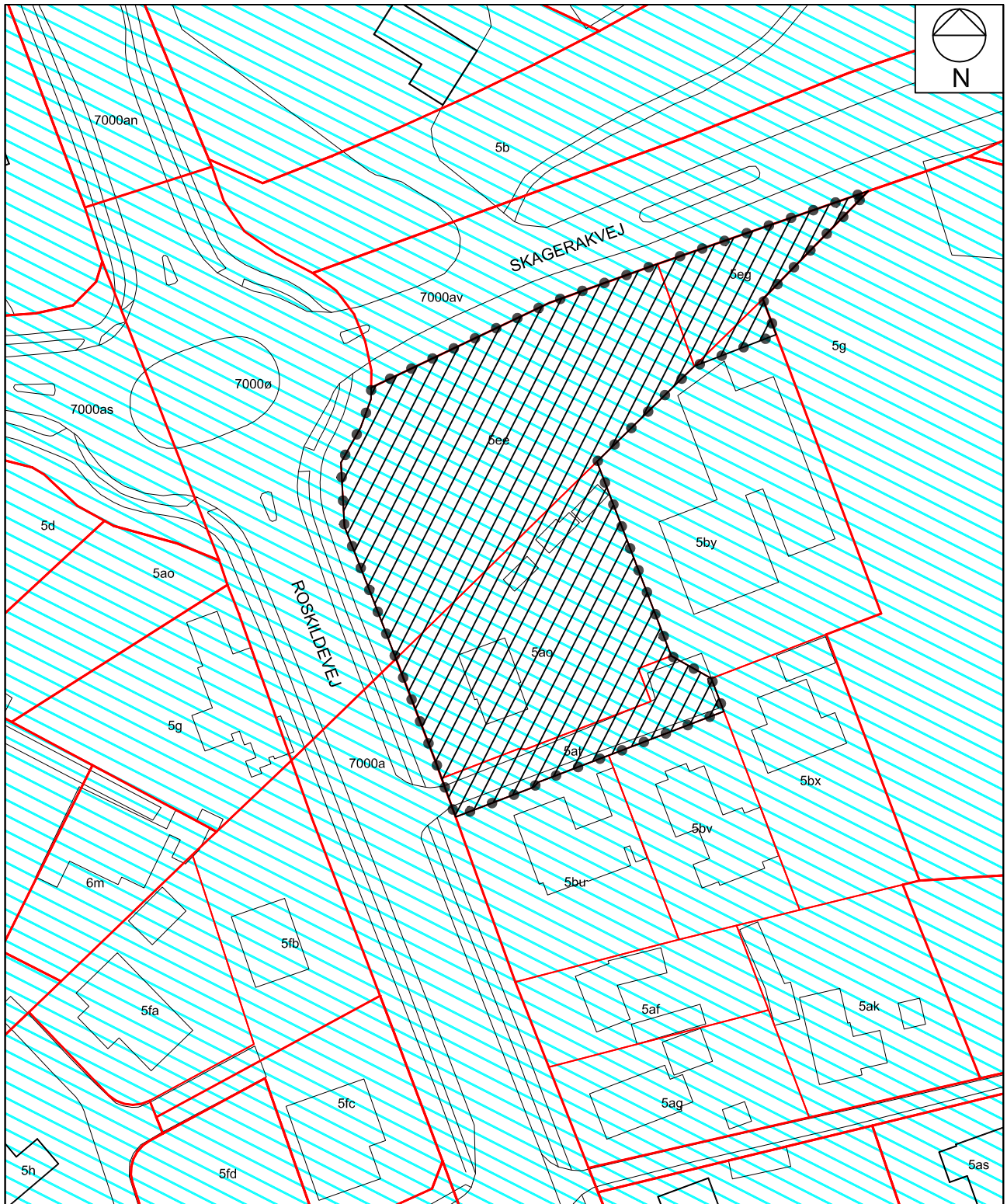
Kortbilag 2: Arealanvendelsesplan 1:1.000






SIGNATURFORKLARING

● ● ● ● ●	Lokalplangrænse		Grønt forareal
	Byggefelt maks 8,5 meter		Areal til adgang og parkering
	Byggefelt maks. 4,5 meter	■	Principiel placering af pylon
— — — —	Maks. højde 4,5 meter	▶	Principiel placering af henvisningsskilte
—	Hegn	○	Principiel placering af træer
		▽△	Vejadgang

Kortbilag 3: Drikkevandsinteresser 1:1.000

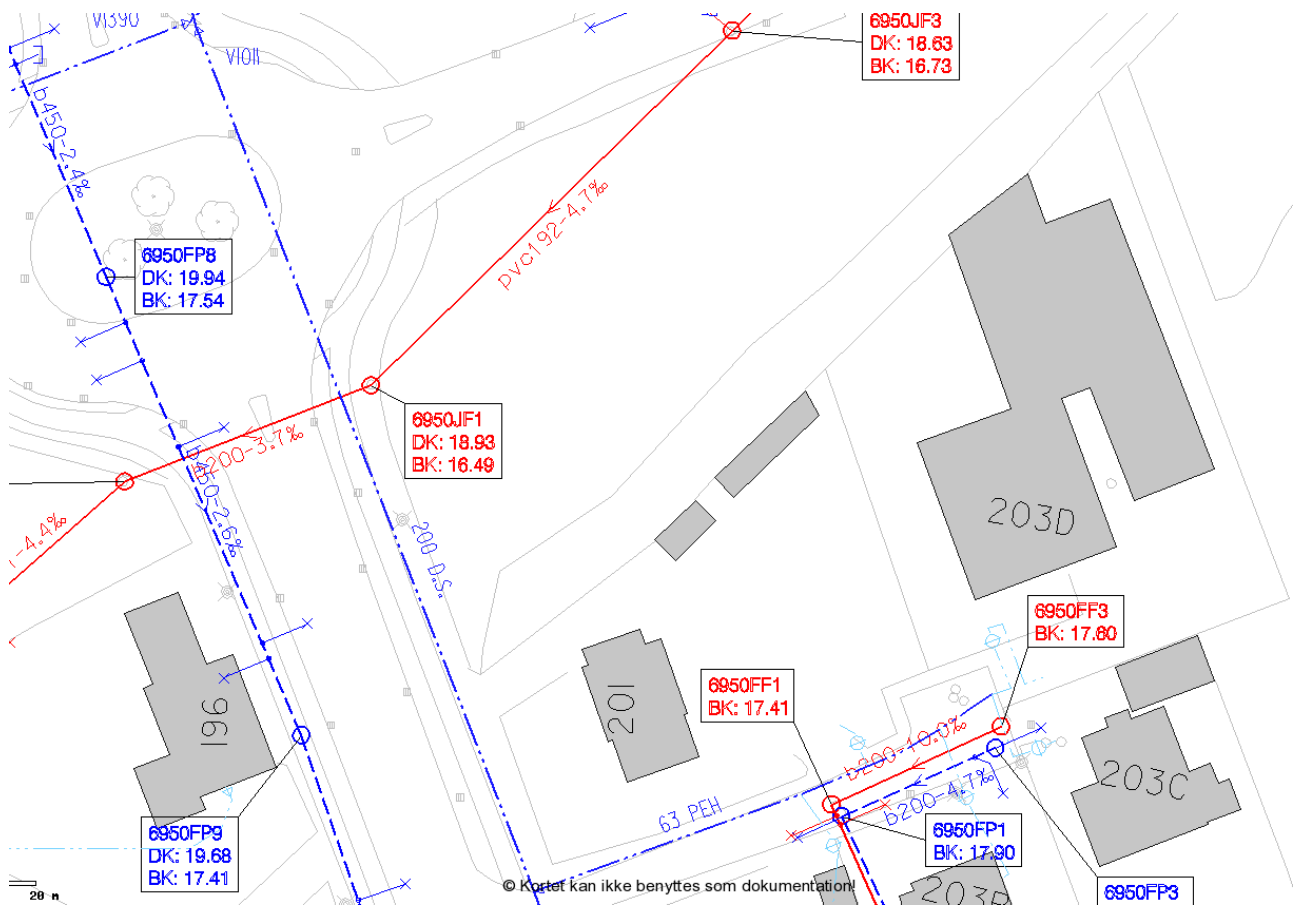


SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
-  Lokalplanområde
-  Drikkevandsinteresser
-  Matrikelskel

Kortbilag 4: Kloak- og vandledninger

Vejledende mål, 1:1000



Den blå stiplede ledning i Vestsiden af Roskildevej er en regnvandsledning, mens den blå stiplede ledning i østsiden er en drikkevandsledning.

Kortbilag 5: Illustrationsplan 1:1.000



Kommuneplantillæg nr. 21 til

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune

Ændring af detailhandelsramme 3DLC05.

Redegørelse

Baggrund og formål

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvide lokalplanområdet for Lokalplan 3.39. Denne udvidelse har til formål at udlægge plads til et begrænset ekstra antal parkeringspladser, samt et grønt område.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget beskriver den nævnte udvidelse af lokalplanområdet, samt ny detailhandelsramme.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Udviklingsstrategi

Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med udviklingsstrategien.

Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune

Ifølge Holbæk Kommuneplan 2013 - 2025 skal Byrådet skal i planlægningen inddrage hensynet til risikoen for større uheld ved risikovirkomheder, hvis der planlægges for arealer mindre end 500 m fra en risikovirkomhed. Nærværende lokalplanområde ligger indenfor risikozonen for risikovirkomheden Strandmøllen. Det vurderes, at lokalplan i høj grad viderefører den gældende planlægning for området. Planforslaget udvider kun parkeringsarealet til den eksisterende dagligvarebutik i området. Arealet til udvidelsen af parkeringsarealet har hidtil været udlagt til boligformål. Det vurderes på den baggrund, at kommuneplantillæg 21 ikke forøger konsekvenserne for området ved et større uheld.

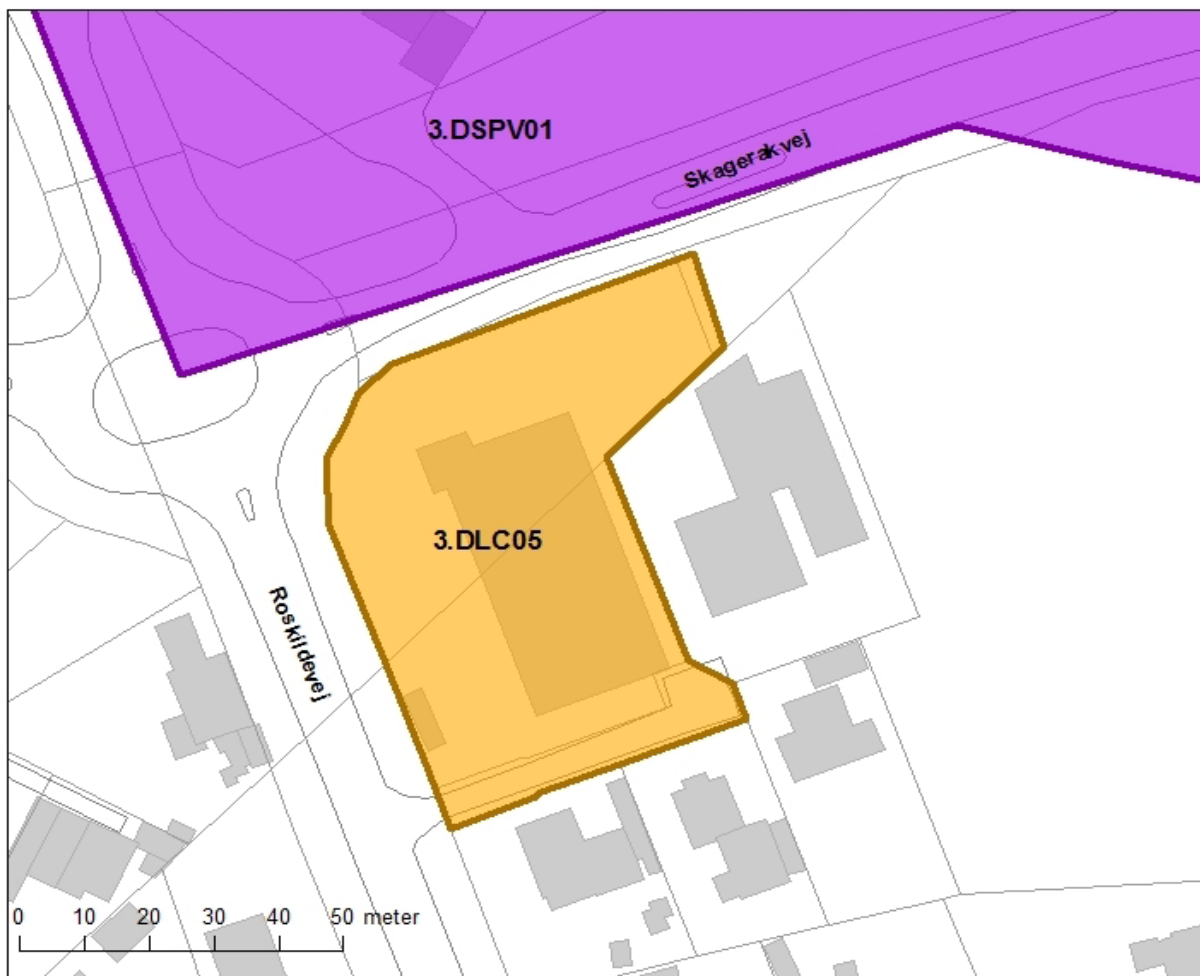
Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med den øvrige del af kommuneplanen

Miljøvurdering af planer og programmer

Holbæk Kommune vurderer, at kommuneplantillæg 21 ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da kommuneplantillægget alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg mv.

Detailhandelsrammer

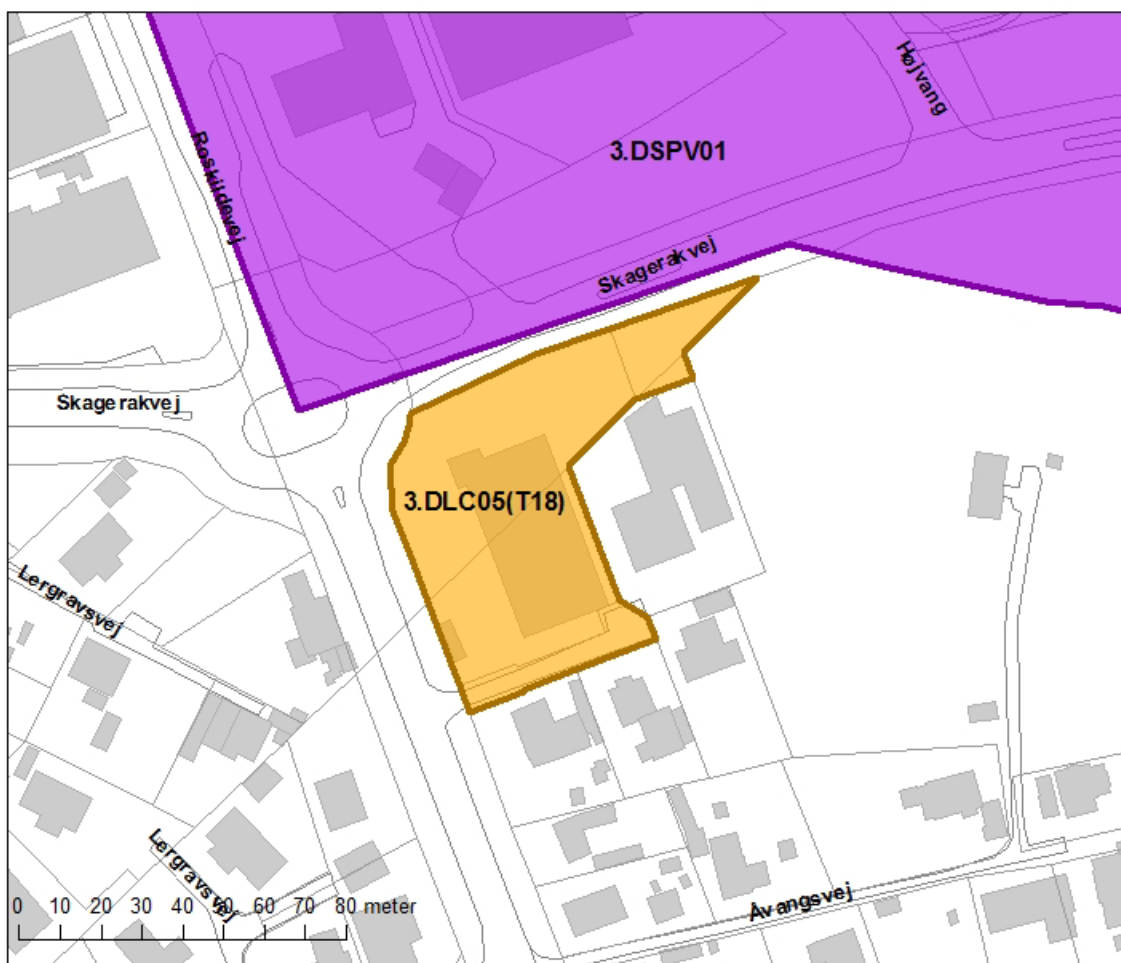
Eksisterende detailhandelsramme:



Detailhandelsramme	Rammeområde	Navn	Maks. bruttoetageareal – m2	Maks. butiksstørrelse dagligvarer – m2	Maks butiksstørrelse udvalgsvarer – m2	Maks. butiksstørrelse udvalgsvarer – m2
3.DLC05	3.B12 (delvist)	Åvangsvej, øst for Roskildevej	1.000	1.000	0	0

Detailhandelsramme	Rammeområde	Navn	Ramme for udbygning med nye dagligvarer, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Ramme for udbygning med nye udvalgsvarer, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Ramme for udbygning med særlig pladskrævende, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Nuværende samlede butiksareal – m2
3.DLC05	3.B12 (delvist)	Åvangsvej, øst for Roskildevej	Er opbrugt	0	0	1000

Fremtidig detailhandelsramme:



Kommuneplantillæg 21 ændrer kun på afgrænsningen af detailhandelsramme 3.DLC05. Indholdet i detailhandelsrammen ændres ikke.

Kommuneplantillæg 21 ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer og fysiske rammebestemmelser.

Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 21 blev sammen med Lokalplan 3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse vedtaget i Holbæk Byråd den 26. august 2015 og offentliggjort den 27. august 2015.

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag nr 3.47 samt kommuneplantillæg 18, Dagligvarebutik, Roskildevej, Holbæk

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Planområdet i dag

Hele lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone.

Beskrivelse af planforslaget

Formålet med planerne er, at skabe mulighed for etablering af dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser. Samt at fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området.

Lokalplanen udvider det eksisterende lokalplanområde, så der gives mulighed for anlæg af parkeringspladser. Kommuneplantillægget udvider den eksisterende detailhandelsramme.

Anden planlægning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er i overensstemmelse med bestemmelserne for kommuneplan 2013-2025.

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		X	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)		X	

Konklusion	<p>Forslag til lokalplan nr. 3.47 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den planlagte anvendelse er i overensstemmelse med eksisterende planlægning. • Den planlagte anvendelse ikke er i modstrid med naturbeskyttelsesmæssig lovgivning eller – interesser.
-------------------	---

Screening	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger	
				Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet					
Miljøparametre					
Bymiljø & landskab					
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	x				
2 Grønne områder	X				
3 Arkitektonisk udtryk	X				x
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	x				
5 Landskabets geologi	X				
6 Lys og/eller refleksion	X				

7 Oplag, materialer, maskiner.	x				
8 Landbrugsinteresser	x				
9 Lavbundsjorder	x			Planen vil ikke resultere i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.	
10 Råstofinteresser	x			Planen vil ikke begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer.	
Befolkningens sundhed / sikkerhed					
11 Indendørs støj påvirkninger		x		.	x
12 Svage grupper f.eks. handicappede	x			Der er udlagt handicapparkeringspladser.	
13 Friluftsliv og rekreative interesser	x			Planen påvirker ikke områdets rekreative interesser og muligheder.	
14 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	x			Planen medfører ikke andre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen.	
15 Sundhedstilstanden	x			Planen medfører ikke midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.	
16 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			Planen medfører ikke brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.	
17 Ulykker	x			Hverken anlægsfasen eller det færdige anlæg vil medføre en forøget risiko for ulykker generelt.	
Natur					

18 Dyreliv	x			Planen påvirker ikke dyrelivet i området.		
19 Planteliv	x			Der er ikke registreret nogle bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området.		
20 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x			Området ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder el.lign.		
21 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	X			Planen påvirker ikke dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land		
22 Spredningskorridorer	X			Der er ikke nogle §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området.		
23 Naturbeskyttelse	X			Planen påvirker ikke plantelivet i området.		
24 Grønne områder	x			Planen påvirker ikke de eksisterende grønne områder.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	x			Planen medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov, og vil ikke begrænse muligheden for at rejse skov eller betyde indgreb i eksisterende fredsskowsarealer.		
Forurening						
26 Lugt	x			Der vil ikke fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.		
27 Støjbelastning og vibrationer	x					
28 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	x					

29 Risiko for jordforurening	x			Der vil ikke fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.		
Vand						
30 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	x			Planen indeholder bestemmelser for afledning af overfaldevand fra bygninger og befæstede arealer, der skal ledes til regnvandskloak.		
31 Udledning af spildevand	x			Planen stiller krav om at spildevand udledes til eksisterende ledningsnet. Omfang med vil planens realisering reduceres i forhold til nuværende belastning, idet butiksareal erstatter boliger.		
32 Grundvandsforhold	x					
33 Risiko for grundvandsforurening	x					
Trafik						
34 Trafikafvikling / belastning		x		Det færdige parkeringsanlæg kan medføre en mindre forøgelse af trafikmængderne til og fra området. Det vurderes, at denne forøgelse ikke vil påvirke trafikken i nævneværdigt omfang.		x
35 Trafikstøj	x					x
36 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	x			Planen vil ikke give anledning til øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, eks. Co2.		
37 Energiforbrug (trafik)	x					
38 Trafiksikkerhed	x					x
Kulturarv						

39 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x					
40 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	x					
41 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x					
42 Fortidsminder og arkæologi	x					
Ressourcer og affald						
43 Arealforbrug	x					
44 Energiforbrug	x			Planen medfører ikke et øget energiforbrug.		
45 Vandforbrug	x			Anvendelsen medfører ikke et øget vandforbrug.		
46 Produktion, materialer og råstoffer	x			Der er ikke gjort særlige tiltag for at minimere forbruget af materialer og råstoffer.		
47 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	x			Der er ikke gjort særlige tiltag for at minimere brugen af kemikalier og anvendelse miljøfremmende stoffer. Der er ikke er risiko for udslip af miljøfremmede stoffer		
48 Affald og genbrug	x					

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er et konkret ønske om at udvide den eksisterende dagligvarebutiks parkeringsarealer. Denne lokalplan afløser den eksisterende Lokalplan 3.39, der gav mulighed for opførelse af en dagligvarebutik samt anlæg af parkeringspladser. Dette er gennemført. Nærværende lokalplan udvider det eksisterende område lokalplanområde, og giver mulighed for at etablere nye parkeringspladser samt grønt område i tilknytning til den eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanområdet udvides dermed, mens resten af Lokalplan 3.39 overføres til Lokalplan 3.47.

I forbindelse med Lokalplan 3.39 blev der afholdt to offentlige borgermøder.

Formål

Formålet med lokalplanen er, at skabe mulighed for etablering af dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser. Samt at fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området. Lokalplanen udvider det eksisterende lokalplanområde, så der gives mulighed for anlæg af parkeringspladser.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er angivet på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5ao, 5at Ll. Grandløse By, Grandløse, matr. nr. 5ee og 5eg, Tåstrup, Holbæk Jorder, en del af matr. nr. 5by Ll. Grandløse By, Grandløse. Lokalplanområdet ligger i udkanten af Lille Grandløse, et boligområde i Holbæk opkaldt efter landsbyen af samme navn umiddelbart syd her for. Området ligger på hjørnet af Roskildevej og Skagerakvej. Størstedelen af området er i dag dagligvarebutik og parkeringsplads. Lokalplanområdet er en del af et ældre blandet erhvervs og boligområde med mindre værksteder, håndværksvirksomheder og tilhørende boliger. Området er udbygget i midten af forrige århundrede med start i 1920'erne. Bebyggelsens udtryk er meget blandet. Det mest fremtrædende karaktertræk er de forskellige former på bygninger, tilbygninger og knopskydninger afspejler områdets historie som et blandet håndværker- og værkstedskvarter.

Mod nord ligger et større erhvervsområde, udbygget i 1970'erne, med blandet erhverv, bilforhandlere og butikker til særligt pladskrævende varer. Sydvest for området ligger et større boligområde med fritliggende parcelhuse i en etage og er udbygget i løbet af 1900-tallet med udgangspunkt fra en mindre gruppe af huse fra 1800-tallet.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet fra Lokalplan 3.39 udvides, så der gives mulighed for anlæg af nye parkeringspladser. Det nye område ligger umiddelbart ved lokalplanområdets nordøstlige areal, og betyder at de nye parkeringspladser kobles på de eksisterende. Det resterende lokalplanområde ændres ikke med denne lokalplan.

Placering af byggeri og ubebyggede arealer

Ny bebyggelse placeres på den sydøstlige del af lokalplanområdet. Det sker for at overholde de eksisterende vejbyggelinjer mod Roskildevej Skagerakvej set fra rundkørslen mod Øst. Sidevejen til Roskildevej forbliver privat fællesvej. Der etableres beplantning langs Roskildevej og Skagerakvej.

Bebyggelsens udseende

Nærværende lokalplans bestemmelser regulerer størrelse og udseende på fremtidigt byggeri samt om- og tilbygninger til eksisterende byggeri. På de områder, hvor en lokalplan ikke regulerer bebyggelsens udseende og størrelse, gælder bygningsreglementet. Lokalplanområdet ligger mellem et industriområde og et område med blandet bolig og erhverv. Ny bebyggelse skal derfor forholde sig til erhvervsområdets store bygninger og boligområdets mindre og sammensatte bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en større bygning, og stiller samtidig krav om en underordnet inddeling af bygningsfacaden.

Regulering af bygningshøjder og etageantal efterlever bestemmelserne fastsat i Holbæk Kommuneplan 2013-2025. For at tilpasse bygningens størrelse til det omkringliggende boligområde samt beskytte naboejendommene mod skyggevirksomheder må taghældningen på ny bebyggelse maksimalt være 35 grader. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader, da refleksionerne kan være til gene for naboer og for trafikken på de omkringliggende veje.

Butikken udformes med større glaspartier, så det liv, som er i butikken kan fornemmes fra vejen og parkeringspladsen. Derudover stiller lokalplanen krav til inddeling af facaden i mindre felter og til en rumlig opdeling af vej og parkeringsplads med beplantningen langs vejen. Både glaspartier, inddeling af facader og beplantning er en del af understøttelsen af livet i byrummet omkring butikken.

Veje og parkering

Dagligvarebutikken har vejadgang fra Skagerakvej og Roskildevej. Der skal jf. Holbæk Kommuneplan 2013-2025 etableres mindst 40 parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken.



Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen og vedtagelsen af den tidligere Lokalplan 3.39 blev der afholdt to borgermøder. Særligt trafikforholdene optog de fremmødte, herunder i ind og udkørsel til Roskildevej. Bemærkningerne omkring trafikforholdene og trafiksikkerhed gav anledning til en trafikrevision ved Cowi og en trafiksikkerhedrevision ved Vejdirektoratet. Konklusionerne herfra er medtaget i den frivillige infrastrukturudbygningsaftale, som blev udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 3.39. Kravene i udbygningsaftalen er blevet realiseret.



Statslig og regional planlægning

Planlovens § 5n giver mulighed for, at der kan planlægges for en enkeltstående dagligvarebutik i nærområdet, idet der kan argumenteres for efterspørgsel. Der er ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutik (SuperBest ved Mellemvang), 1,9 km til Lidl (Gl. Ringstedvej) og 2 km til Netto (Marievej).

Dagligvarebutikken skal forsyne lokalområdet i Lille Grandløse og Mellemvang med dagligvarer. Samtidig kan dagligvarebutikken servicere de mange pendlere, der bruger Roskildevej til og fra arbejde.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanens formål stemmer overens med intentionerne i Holbæk Kommuneplan 2013 - 2025.

Omr. nr.	3.B12
Navn	Åvangsvej, øst for Roskildevej
Anvendelse	Åben/lav Tæt/lav
Maks. etageantal	1,5 1,5
Maks. bygn. højde	8,5 m 8,5 m
Supplerende bestemmelser	Eksisterende erhverv kan bibeholdes. Opholdsarealer fastsættes efter nærmere planlægning. Der kan etableres en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Detailhandel i en del af rammeområdet jf. detailhandelsramme 3.DLCO5.
Nuværende zone	By- og landzone
Fremtidig zone	Byzone

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 3.39 som muliggør etablering af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser, samt lokalplan 3.30 og Partiel Byplanvedtægt nr. 18. Lokalplan 3.39 aflyses i sin helhed med udarbejdelsen af nærværende lokalplan. Lokalplan 3.30 og partiel byplanvedtægt nr. 18 vil blive afløst for lokalplan 3.47's område ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 3.47.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen vurderes ikke at ville få mærkbar indflydelse på nabokommunerne, da området ikke visuelt vil markere sig i

landskabet over længere afstande, og anvendelsen har heller ikke større betydning for nabokommunerne. (Planlovens § 29b).

Kystnærhedszone

I lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der i følge planlovens § 16 stk. 4 redegøres for påvirkningen. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i byzone. Området er omgivet af bymæssig bebyggelse og er ikke synligt fra kysten. Det vurderes derfor, at kystnærhedszonen ikke har betydning for planlægningen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Dagligvarebutikken vil forsyne de nærliggende boligområder, og der vil i den forbindelse kunne forventes et anderledes trafikmønster i området, herunder en øget mængde bløde trafikanter. I forbindelse med lokalplanens realisering vil der blive indgået en aftale med bygherre omkring etablering af trafikregulerende anlæg, herunder beskyttede cykel- og fodgængerkrydsninger.

Dagligvarebutikken er placeret ved en af de større indfaldsveje til Holbæk. Butikken vil derfor være et supplement for pendlere til og fra Holbæk. Det forventes derfor ikke at den trafikale situation vil ændres på grund af denne kundegruppe.

Selve butikken vil i størrelse og udformning lægge sig mellem industrikvarteret mod nord og det blandede bolig- og værkstedsbyggeri mod syd. Butikken udformes med større glaspartier, så det liv, som er i butikken kan fornemmes fra vejen og parkeringspladsen. Derudover stiller lokalplanen krav til inddeling af facaden i mindre felter og til en rumlig opdeling af vej og parkeringsplads med beplantningen langs vejen. Både glaspartier, inddeling af facader og beplantning er en del af understøttelsen af livet i byrummet omkring butikken.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet ligger i et indvindingsområde til drikkevand og i beskyttelseszonen for en boring ca. 175 m mod nordvest. Boringerne tilhører Søndre Vandværk, Holbæk Forsyning. Hele lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Drikkevandsinteresserne kan godt forenes med planlagt anvendelse, når spildevand og overfladevand opsamlet på befæstede arealer ledes til offentlig kloak.

Beskyttelseszonen betyder blandt andet, at der ikke må nedgraves tanke inden for en radius af 300 m fra vandværksboringerne.

Trafikforhold

Skagerakvej er en ringforbindelse på tværs af Holbæk by. Ringforbindelsen går fra Valdemar Sejrsvej i vest gennem et industrikvarter, krydser Roskildevej ved lokalplanområdet, og løber videre over Fælleden til Munkholmvej i øst. Det sidste stykke mod øst til Munkholmvej forløber den af et ældre vejanlæg.

Roskildevej er en hovedfærdselsåre ind mod Holbæk midtby fra syd. Vejen er en del af et ældre hovedvejsforløb og binder an til

motorvejen og Vipperød i syd.

Offentlig service

Der er ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutik (SuperBest ved Mellemvang), 1,9 km til Lidl (Gl. Ringstedvej) og 2 km til Netto (Marievej). Dagligvarebutikken skal forsyne lokalområdet i Lille Grandløse og Mellemvang med dagligvarer. Samtidig kan dagligvarebutikken servicere de mange pendlere, der bruger Roskildevej til og fra arbejde.

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

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. I Holbæk Kommunes spildevandsplan beskrives hvor store mængder vand der kan afledes til kloaknettet. Spildevandsplanen sætter grænsen for afledning overfladevand fra et boligområde til 35%. Det betyder, at der i lokalplanområdet maksimalt må afledes regnvand fra et areal svarende til 35 % af ejendommens areal. Yderligere afledning af regnvand kan ske gennem lokal afledning af regnvand (LAR) ved for eksempel nedsivning eller ved at forsinke regnvandet på overfladen, indtil der er plads i kloakken. Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning.

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.

Bæredygtighed

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

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Der stilles relativt få krav til overfladematerialer. Det betyder, at der er mulighed for at vælge de mest bæredygtige materialer til bygningens overflader.

Transport

Lokalplanen giver mulighed for at placere en dagligvarebutik i et underforsynet lokalområde. Det vil umiddelbart betyde kortere afstand for lokalområdets beboere til en dagligvarebutik og dermed en reduktion af beboernes transportbehov. Derudover vil dagligvarebutikken kunne betjene de pendlere, der hver dag kører til og fra Holbæk af Roskildevej. Ved at kunne handle på vejen, kan pendlere spare både tid og transport.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Den nye bebyggelse placeres delvist over et eksisterende naturområde med kratbevoksning, der fungerer som en form for spredningsbælte langs Skagerakvej. Lokalplanen friholder et smalt grønt bælte langs Skagerakvej.

Sundhed og trivsel

Lokalplanens afledte trafik anlæg vil øge trafiksikkerheden og fremkommeligheden for bløde trafikanter. Placeringen af dagligvarebutikken vil give beboerne i Lille Grandløse bedre muligheder for at gå og cykle til dagligvareindkøb.

Miljø

Støj

Det er vurderet, at lokalplanen ikke giver mulighed for aktiviteter, som vil øge støjbelastningen i området. Tilsvarende er lokalplanområdet ikke udsat for støjkilder, der vil være til gene for aktiviteterne i lokalplanområdet.

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

Området er omfattet af Områdeklassificering. For flytning af jord fra områdeklassificerede områder gælder, at der skal foreligge en analyse for hver 30 tons jord fra den øverste 0,5 m af jorden, for at jorden kan anvendes, at jord fra udgravning dybere end 0,5m skal analyseres efter nærmere aftale med Teknik og Miljø, og at der skal almindeligvis kun analyseres hvis der har været bygninger, kloakker, tanke og lignende.

Hvis der ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed for dette lovområde.

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 forurenede 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.

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

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr.

3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget 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:

- planforslagets planlagte anvendelse i høj grad viderefører den gældende planlægning i området, og
- den planlagte anvendelse ikke er i modstrid med naturbeskyttelsesmæssig lovgivning eller - interesser.



Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge Planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Det er vurderet, at ingen af de undersøgte servitutter skal have indflydelse på indholdet i lokalplanen. Ejere og bygherrer 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. Der bliver ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.



Lokalplanens gennemførelse

Efter vedtagelse af Lokalplan 3.47 er den plan realiseret.
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål

- 1.1 At give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik i Lille Grandløse på hjørnet mellem Skagerakvej og Roskildevej i Holbæk.
- 1.2 At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området.
- 1.3 At bidrage til en rumlig forbindelse fra rundkørsel mellem Roskildevej og Skagerakvej til Fælleden øst for lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er angivet på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5ao, 5at Ll. Grandløse By, Grandløse, matr. nr. 5ee og 5eg, Tåstrup, Holbæk Jorder, en del af matr. nr. 5by Ll. Grandløse By, Grandløse.
- 2.2 Området er beliggende i by- og landzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med et butiksareal på op til 1000 m². Det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet er 1.000 m².
- 3.2 Der må i relation til dagligvarebutikken etableres personalefaciliteter, parkering og tekniske anlæg.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med lokalplanområdets afgrænsning.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten fastsættes for den enkelte ejendom til maksimalt 35 %.
- 5.2 Bebyggelse skal placeres i henhold til byggefelterne angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Bebyggelse inden for det nordlige byggefelt kan opføres i op til 8,5 ms højde, dog må facadehøjden langs den på kortbilag 2 angivne linje være maksimalt 4,5 m høj.
- 5.4 Bebyggelse inden for det sydlige byggefelt kan opføres i op til 4,5 m's højde.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse må kun udføres med saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 35 grader.
- 6.2 Bygninger må ikke fremstå med valmede tage.
- 6.3 Lodrette brudte facader med en længde over 15 m, skal ved større ombygninger og nybygning underinddeles med vindues og/eller døråbninger og/eller ved anden inddeling, for eksempel tilbagetrukne partier i facaden.
- 6.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader. Mindre bygningsdele som solfangere, indgangspartier og vinduer må være i glas eller lignende.
- 6.5 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme må opsættes som en integreret del af husets klimaskærm og skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 6.6 Tekniske installationer vedrørende ventilation o.l. skal integreres i bygningen.
- 6.7 Minimum 20 % af nordfacaden og vestfacaden skal fremstå med glaspartier.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Roskildevej og Skagerakvej. Overkørsler, veje og parkering udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Der skal udlægges parkering svarende til mindst 1 parkeringspladser pr. 25 m² bruttoetageareal detailhandelsbutik.
- 7.3 Der skal i forbindelse med etablering af butikker og erhverv udlægges et rimeligt antal cykelparkeringspladser, for eksempel 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Glaspartier som vinduer og døre må ikke blændes mellem 0,9 m og 2,1 m over overkant af gulvniveau i rummet bag vinduet.
- 8.2 Skiltning og reklamering på bygningens facader, gavle og indgangsparti er tilladt som enkeltstående bogstaver, tal og logoer i målene: Højde 70 cm x bredde 455 cm. Der tillades ikke yderligere skiltning på bygningen.
- 8.3 Pyloner, tårne og lignende opstandere til skiltning må ikke være højere end 5 m.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m.
- 9.2 Ved om- og nybygning skal der plantes træer efter principperne vist på kortbilag 2.
- 9.3 Langs Roskildevej og Skagerakvej skal der etableres et pur med højden 0,9 m.
- 9.4 I purret langs Roskildevej skal der sættes overstandere pr. 10. m. Øst for overkørslen til Skagerakvej (mod fælleden) sættes endvidere en gruppe af 3 overstandere.
- 9.5 Træer skal være af arterne Lind, Ahorn og/eller Eg og plantes i grupper.
- 9.6 Pur skal være af arterne Bøg, Agnbøg eller Vintereg.

§ 10 Tekniske anlæg

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

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal veje og parkeringsarealer, angivet under § 7, samt hegn og beplantning, angivet i § 8 være etableret.
- 11.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal den være tilsluttet de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 3.39 aflyses i sin helhed/for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2
- 12.2 Lokalplan 3.30 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område, jf. § 2.
- 12.3 Partiel byplanvedtægt 18 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område, jf § 2.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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.

- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

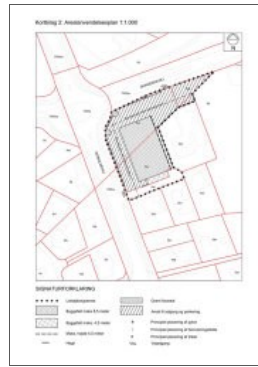
Lokalplan 3.47 - Dagligvarebutik i Lille Grandløse er vedtaget af Holbæk Byråd den 26. august 2015 og offentliggjort den 27. august 2015.

Kortbilag 1



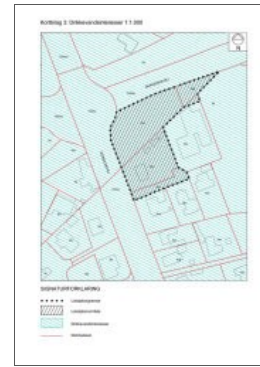
Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2



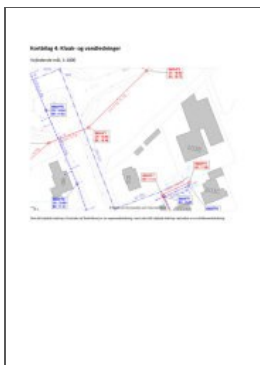
Kortbilag 2 - Arealanvendelsesplan

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Drikkevandsinteresser

Kortbilag 4



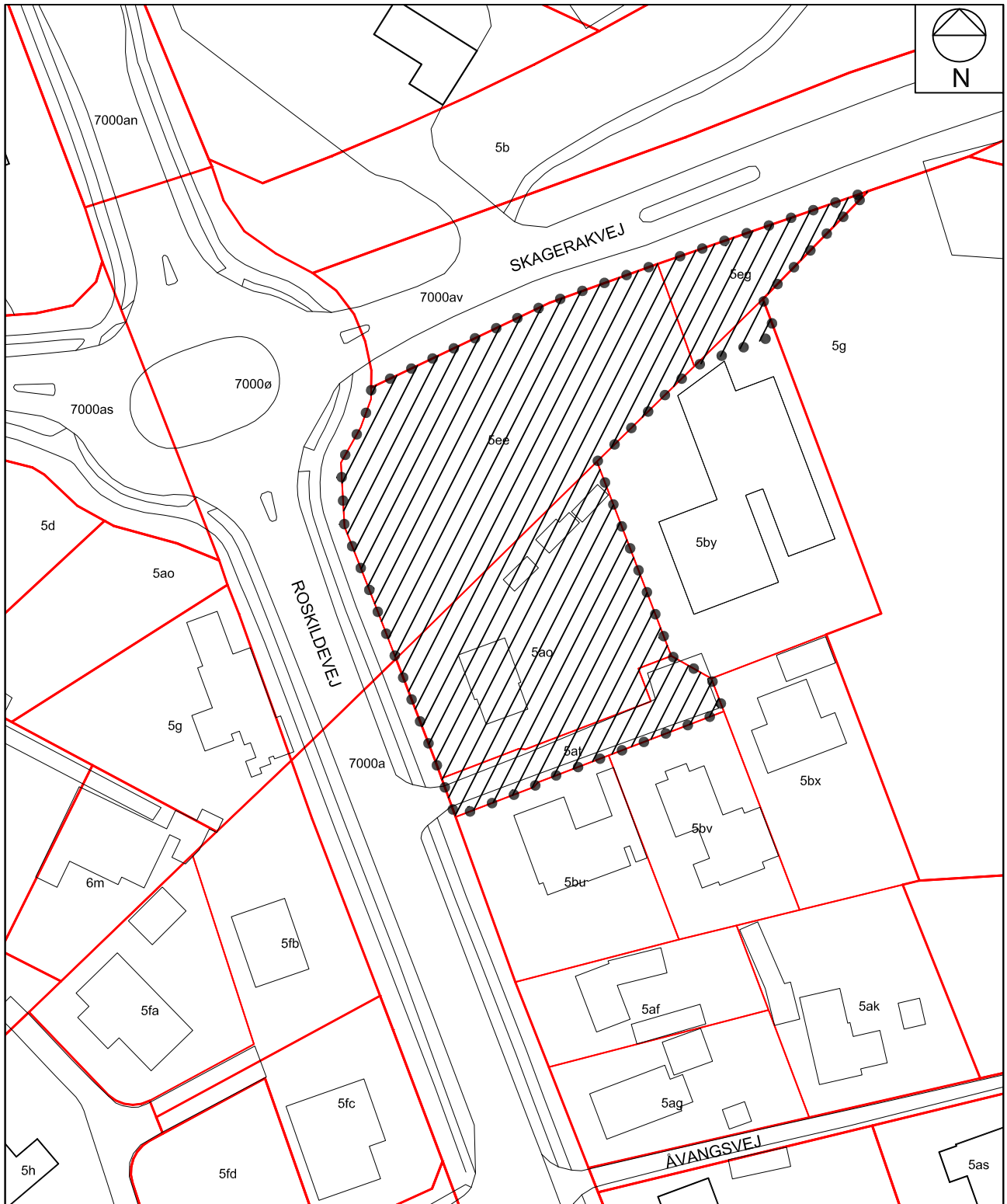
Kortbilag 4 - Kloak- og vandledninger

Kortbilag 5





Kortbilag 5 - Illustrationsplan

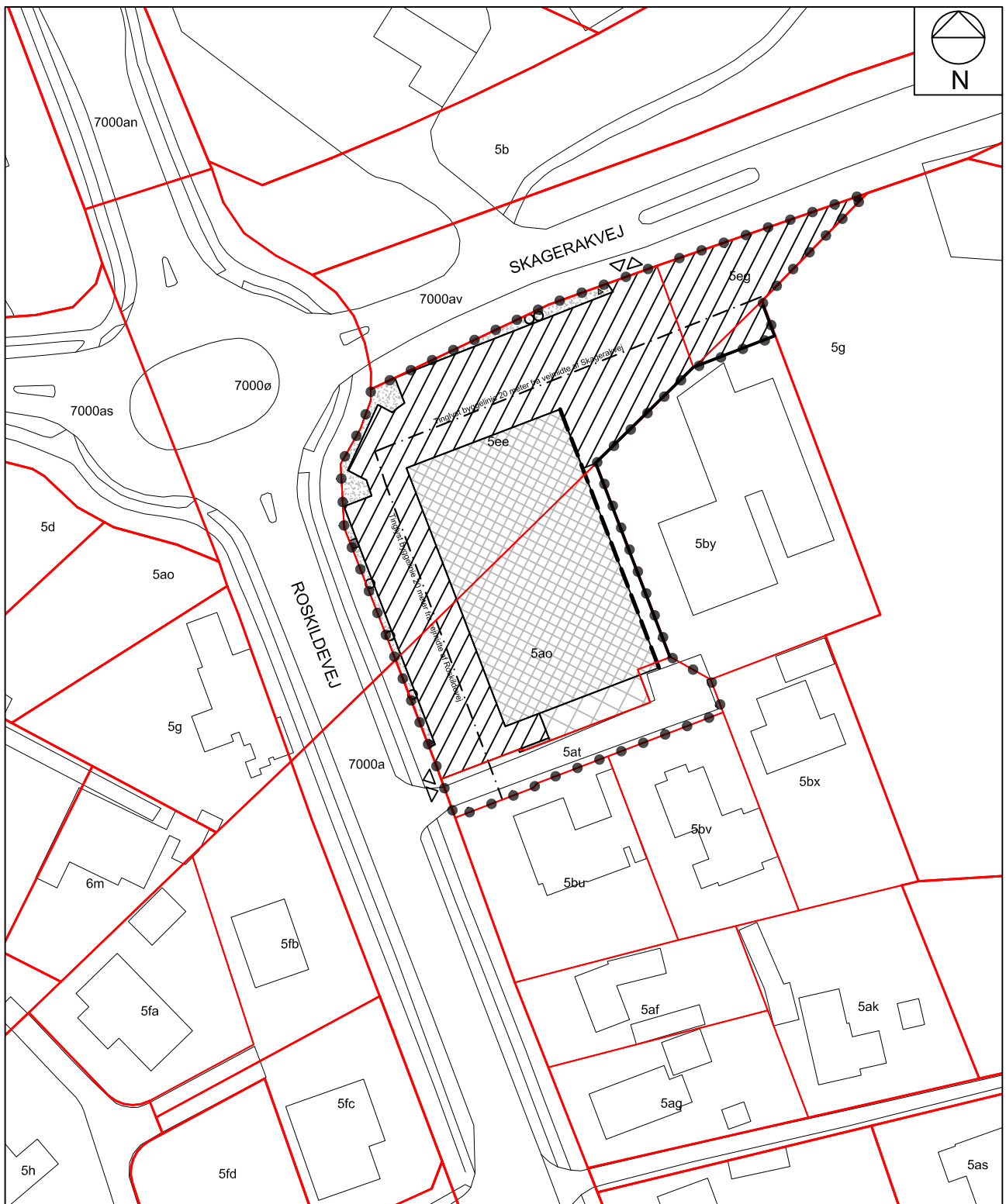
Kortbilag 1: Matrikelkort over lokalplanområdet 1:1.000







SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel

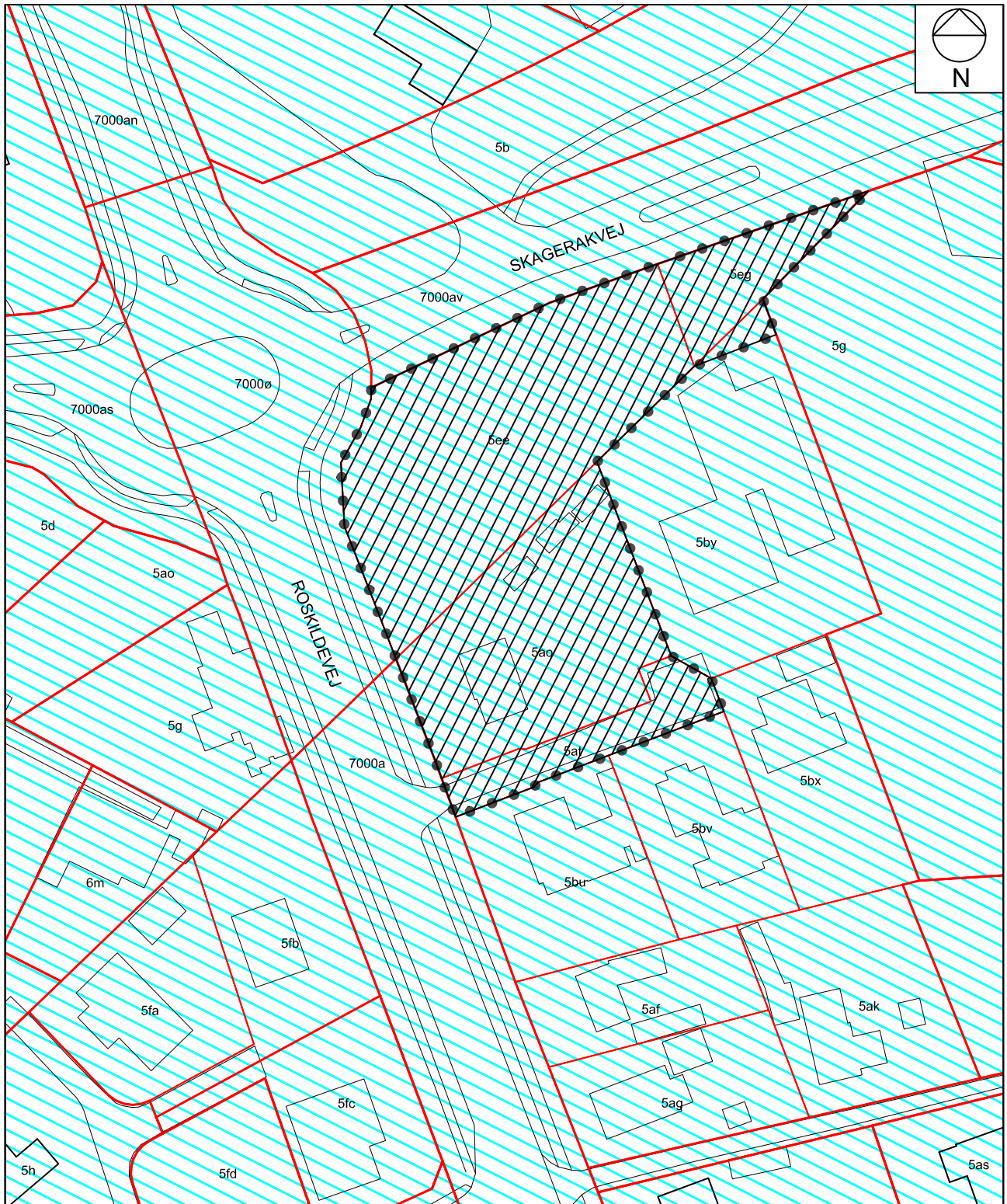
Kortbilag 2: Arealanvendelsesplan 1:1.000






SIGNATURFORKLARING

- | | | | |
|---|---------------------------|---|---|
| ● ● ● ● ● | Lokalplangrænse |  | Grønt forareal |
|  | Byggefelt maks 8,5 meter |  | Areal til adgang og parkering |
|  | Byggefelt maks. 4,5 meter | ■ | Principiel placering af pylon |
| — — — — — | Maks. højde 4,5 meter | ▷ | Principiel placering af henvisningsskilte |
| — | Hegn | ○ | Principiel placering af træer |
| | | ▽△ | Vejadgang |

Kortbilag 3: Drikkevandsinteresser 1:1.000

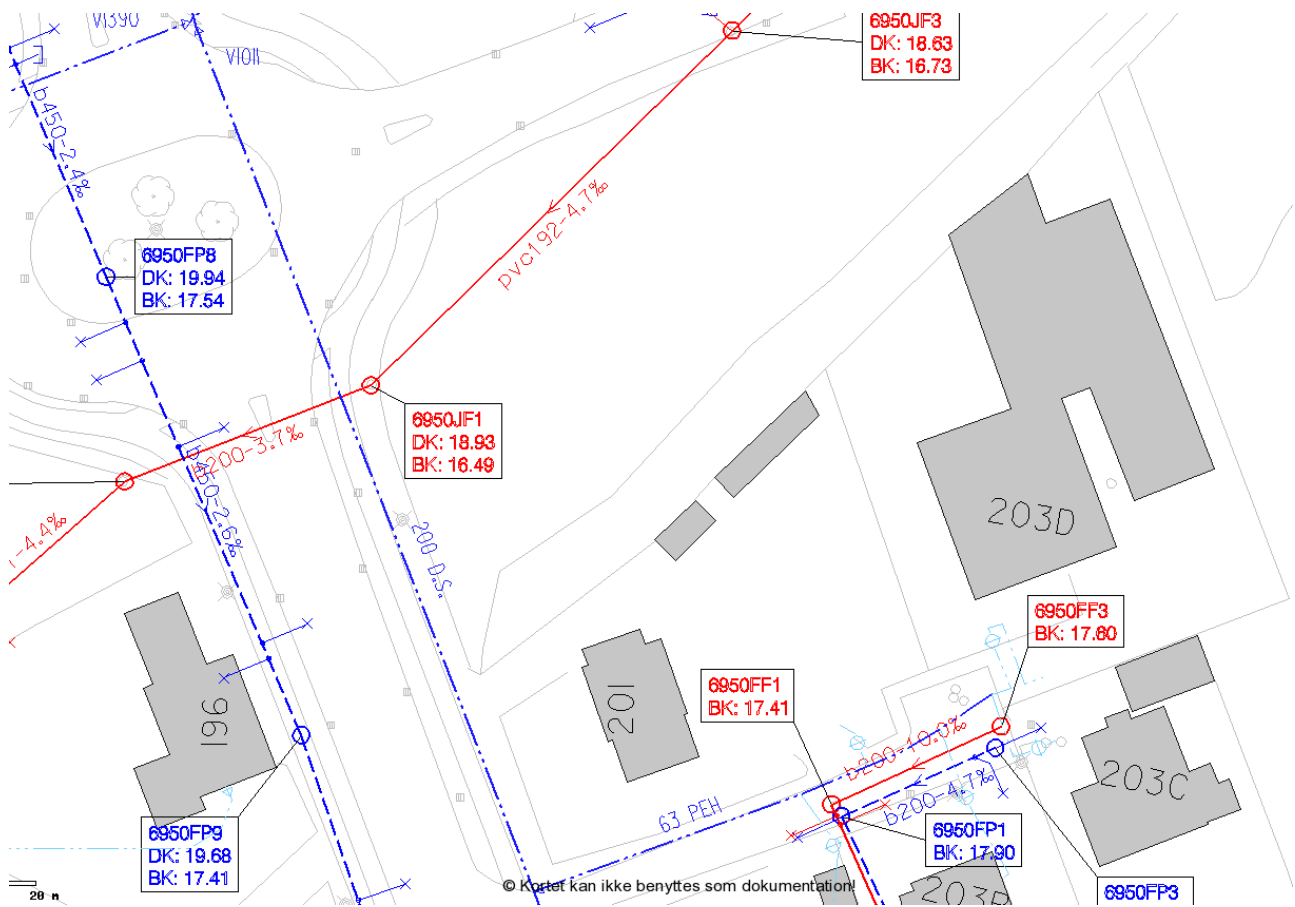


SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
-  Lokalplanområde
-  Drikkevandsinteresser
-  Matrikelskel

Kortbilag 4: Kloak- og vandledninger

Vejledende mål, 1:1000



Den blå stiplede ledning i Vestsiden af Roskildevej er en regnvandsledning, mens den blå stiplede ledning i østsiden er en drikkevandsledning.

Kortbilag 5: Illustrationsplan 1:1.000



Kommuneplantillæg nr. 21 til

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune

Ændring af detailhandelsramme 3DLC05.

Redegørelse

Baggrund og formål

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvide lokalplanområdet for Lokalplan 3.39. Denne udvidelse har til formål at udlægge plads til et begrænset ekstra antal parkeringspladser, samt et grønt område.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget beskriver den nævnte udvidelse af lokalplanområdet, samt ny detailhandelsramme.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Udviklingsstrategi

Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med udviklingsstrategien.

Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune

Ifølge Holbæk Kommuneplan 2013 - 2025 skal Byrådet skal i planlægningen inddrage hensynet til risikoen for større uheld ved risikovirksomheder, hvis der planlægges for arealer mindre end 500 m fra en risikovirksomhed. Nærværende lokalplanområde ligger indenfor risikozonen for risikovirksomheden Strandmøllen. Det vurderes, at lokalplan i høj grad viderefører den gældende planlægning for området. Planforslaget udvider kun parkeringsarealet til den eksisterende dagligvarebutik i området. Arealet til udvidelsen af parkeringsarealet har hidtil været udlagt til boligformål. Det vurderes på den baggrund, at kommuneplantillæg 21 ikke forøger konsekvenserne for området ved et større uheld.

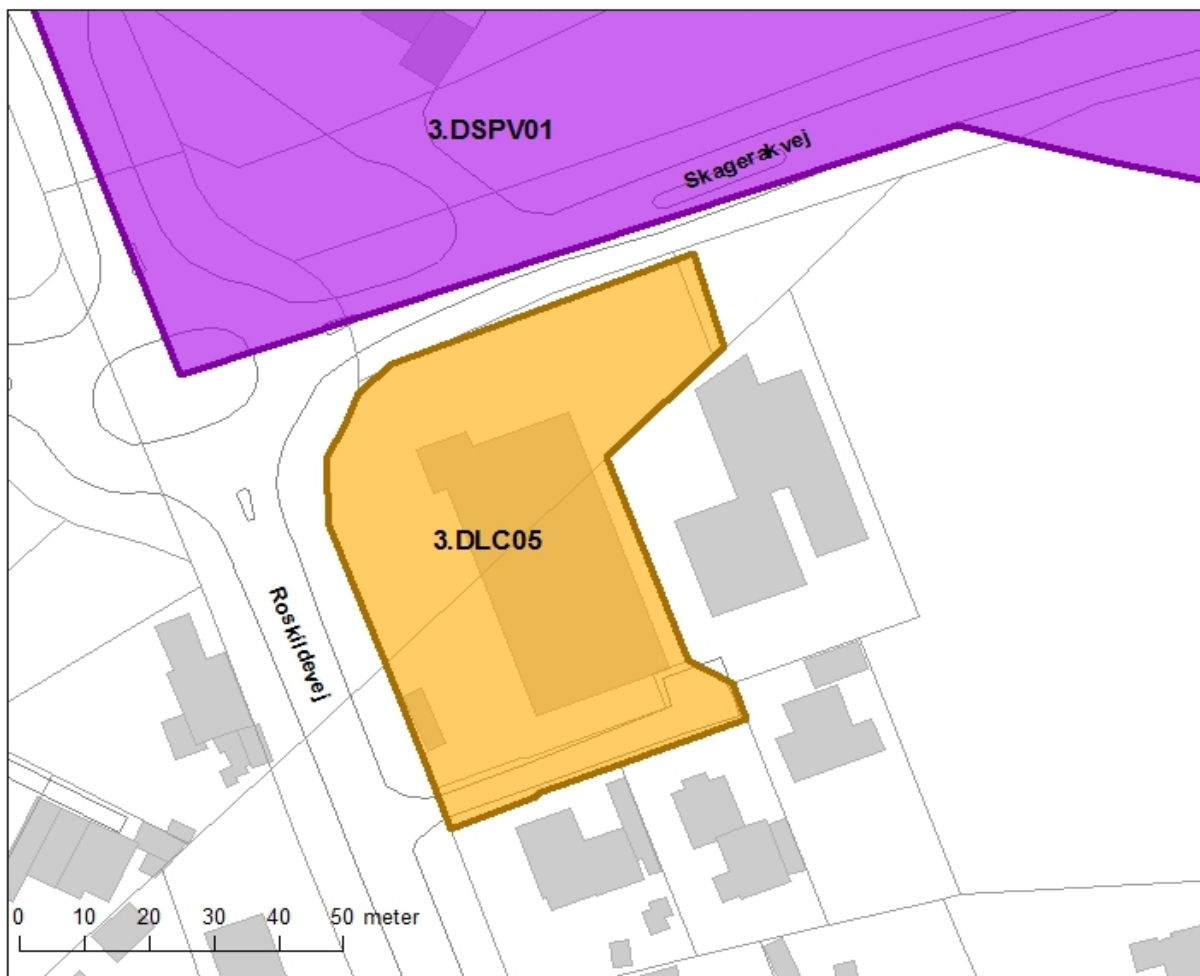
Det er vurderet, at kommuneplantillæg 21 er i overensstemmelse med den øvrige del af kommuneplanen

Miljøvurdering af planer og programmer

Holbæk Kommune vurderer, at kommuneplantillæg 21 ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da kommuneplantillægget alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg mv.

Detailhandelsrammer

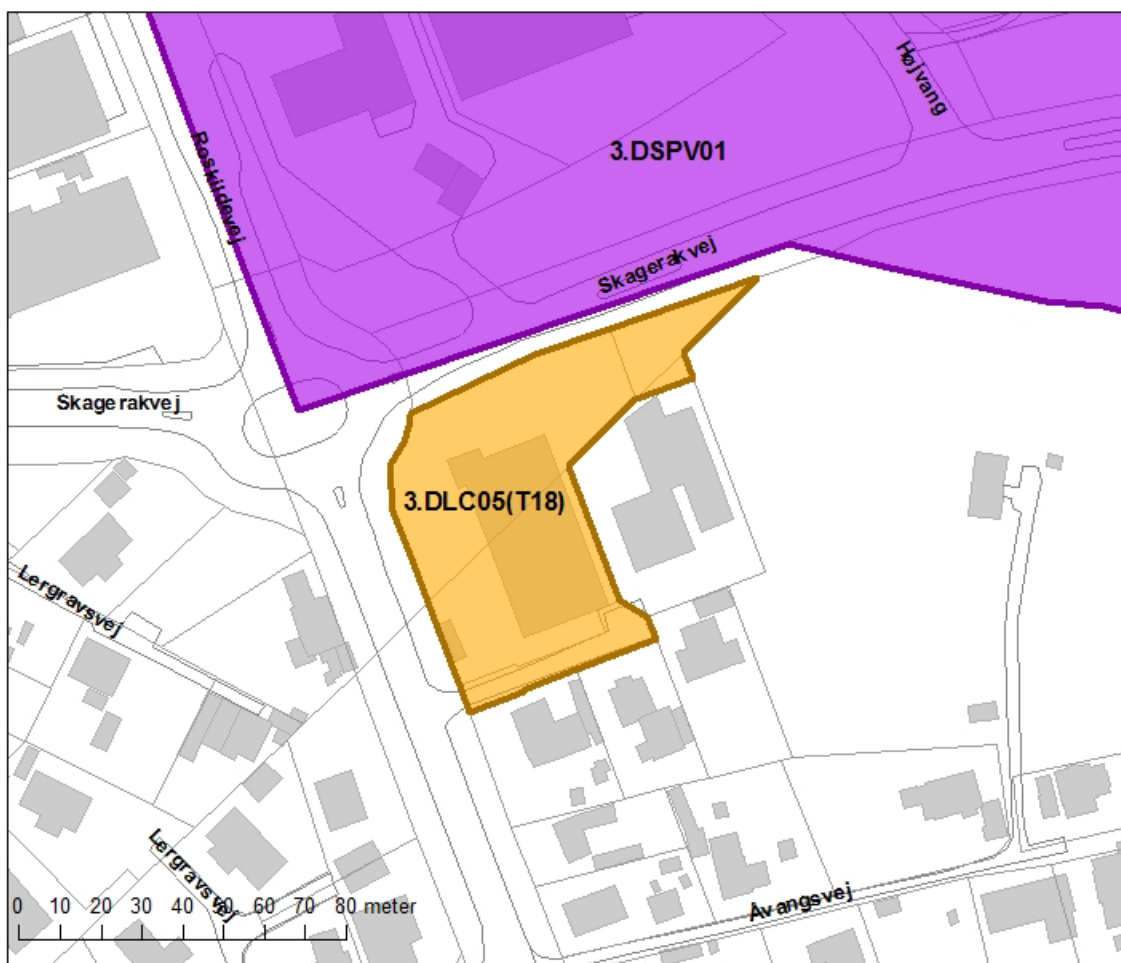
Eksisterende detailhandelsramme:



Detailhandelsramme	Rammeområde	Navn	Maks. bruttoetageareal – m2	Maks. butiksstørrelse dagligvarer – m2	Maks butiksstørrelse udvalgsvarer – m2	Maks. butiksstørrelse udvalgsvarer – m2
3.DLC05	3.B12 (delvist)	Åvangsvej, øst for Roskildevej	1.000	1.000	0	0

Detailhandelsramme	Rammeområde	Navn	Ramme for udbygning med nye dagligvarer, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Ramme for udbygning med nye udvalgsvarer, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Ramme for udbygning med særlig pladskrævende, inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder – m2	Nuværende samlede butiksareal – m2
3.DLC05	3.B12 (delvist)	Åvangsvej, øst for Roskildevej	Er opbrugt	0	0	1000

Fremtidig detailhandelsramme:



Kommuneplantillæg 21 ændrer kun på afgrænsningen af detailhandelsramme 3.DLC05. Indholdet i detailhandelsrammen ændres ikke.

Kommuneplantillæg 21 ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer og fysiske rammebestemmelser.

Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 21 blev sammen med Lokalplan 3.47 Dagligvarebutik i Lille Grandløse vedtaget i Holbæk Byråd den 26. august 2015 og offentliggjort den 27. august 2015.

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag nr 3.47 samt kommuneplantillæg 21, Dagligvarebutik, Roskildevej, Holbæk

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Planområdet i dag

Hele lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone.

Beskrivelse af planforslagene

Formålet med planerne er, at skabe mulighed for etablering af dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser. Samt at fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bygning og parkeringspladser, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området.

Lokalplanen udvider det eksisterende lokalplanområde, så der gives mulighed for anlæg af parkeringspladser. Kommuneplantillægget udvider den eksisterende detailhandelsramme.

Anden planlægning

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er i overensstemmelse med bestemmelserne for kommuneplan 2013-2025.

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		X	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)		X	
Konklusion	<p>Forslag til lokalplan nr. 3.47 og kommuneplantillæg nr. 21 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den planlagte anvendelse er i overensstemmelse med eksisterende planlægning. • Den planlagte anvendelse ikke er i modstrid med naturbeskyttelsesmæssig lovgivning eller – interesser. 		

Screening	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger	
				Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet					
Miljøparametre					
Bymiljø & landskab					
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	x				
2 Grønne områder	X				
3 Arkitektonisk udtryk	X				x
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	x				
5 Landskabets geologi	X				
6 Lys og/eller refleksion	X				

7 Oplag, materialer, maskiner.	x				
8 Landbrugsinteresser	x				
9 Lavbundsjorder	x			Planen vil ikke resultere i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.	
10 Råstofinteresser	x			Planen vil ikke begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer.	
Befolkningens sundhed / sikkerhed					
11 Indendørs støj påvirkninger		x		.	x
12 Svage grupper f.eks. handicappede	x			Der er udlagt handicapparkeringspladser.	
13 Friluftsliv og rekreative interesser	x			Planen påvirker ikke områdets rekreative interesser og muligheder.	
14 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	x			Planen medfører ikke andre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen.	
15 Sundhedstilstanden	x			Planen medfører ikke midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.	
16 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			Planen medfører ikke brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.	
17 Ulykker	x			Hverken anlægsfasen eller det færdige anlæg vil medføre en forøget risiko for ulykker generelt.	
Natur					

18 Dyreliv	x			Planen påvirker ikke dyrelivet i området.		
19 Planteliv	x			Der er ikke registreret nogle bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området.		
20 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x			Området ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder el.lign.		
21 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	X			Planen påvirker ikke dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land		
22 Spredningskorridorer	X			Der er ikke nogle §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området.		
23 Naturbeskyttelse	X			Planen påvirker ikke plantelivet i området.		
24 Grønne områder	x			Planen påvirker ikke de eksisterende grønne områder.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	x			Planen medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov, og vil ikke begrænse muligheden for at rejse skov eller betyde indgreb i eksisterende fredsskowsarealer.		
Forurening						
26 Lugt	x			Der vil ikke fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.		
27 Støjbelastning og vibrationer	x					
28 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	x					

29 Risiko for jordforurening	x			Der vil ikke fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.		
Vand						
30 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	x			Planen indeholder bestemmelser for afledning af overfaldevand fra bygninger og befæstede arealer, der skal ledes til regnvandskloak.		
31 Udledning af spildevand	x			Planen stiller krav om at spildevand udledes til eksisterende ledningsnet. Omfang med vil planens realisering reduceres i forhold til nuværende belastning, idet butiksareal erstatter boliger.		
32 Grundvandsforhold	x					
33 Risiko for grundvandsforurening	x					
Trafik						
34 Trafikafvikling / belastning		x		Det færdige parkeringsanlæg kan medføre en mindre forøgelse af trafikmængderne til og fra området. Det vurderes, at denne forøgelse ikke vil påvirke trafikken i nævneværdigt omfang.		x
35 Trafikstøj	x					x
36 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	x			Planen vil ikke give anledning til øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, eks. Co2.		
37 Energiforbrug (trafik)	x					
38 Trafiksikkerhed	x					x
Kulturarv						

39 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x					
40 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	x					
41 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x					
42 Fortidsminder og arkæologi	x					
Ressourcer og affald						
43 Arealforbrug	x					
44 Energiforbrug	x			Planen medfører ikke et øget energiforbrug.		
45 Vandforbrug	x			Anvendelsen medfører ikke et øget vandforbrug.		
46 Produktion, materialer og råstoffer	x			Der er ikke gjort særlige tiltag for at minimere forbruget af materialer og råstoffer.		
47 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	x			Der er ikke gjort særlige tiltag for at minimere brugen af kemikalier og anvendelse miljøfremmende stoffer. Der er ikke er risiko for udslip af miljøfremmede stoffer		
48 Affald og genbrug	x					