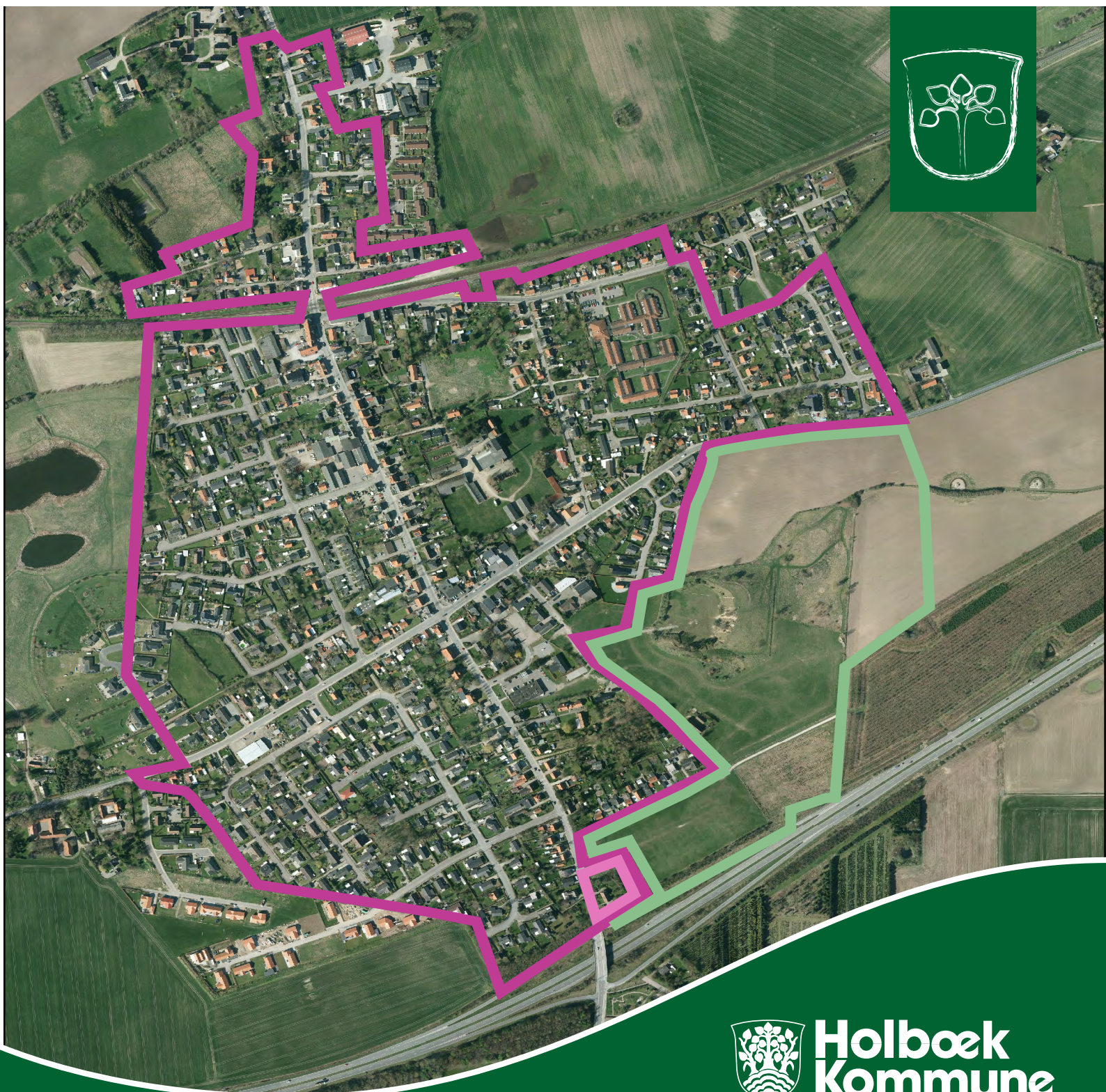
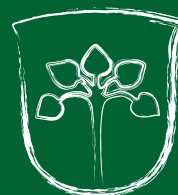


# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

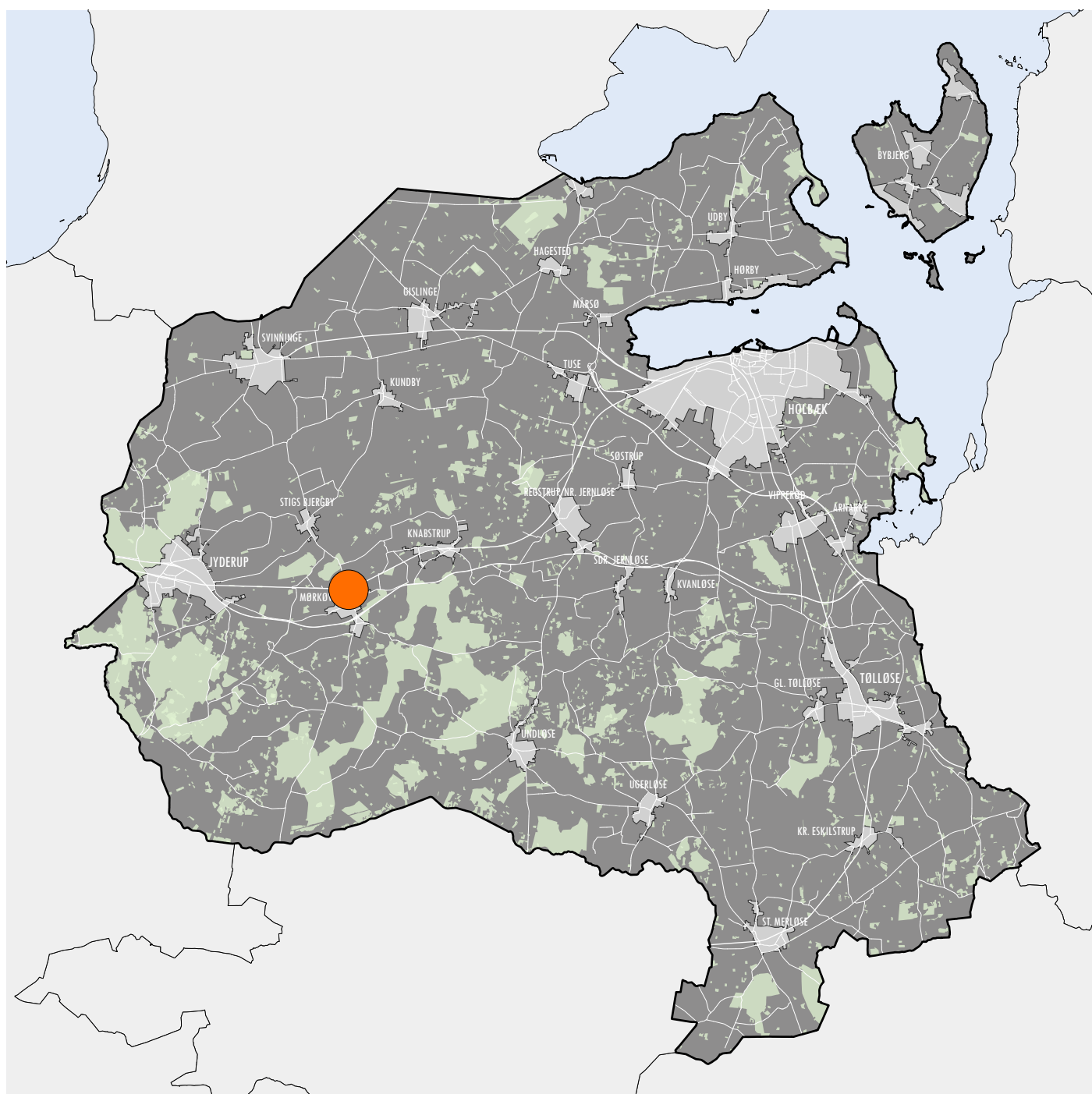
## MØRKØV LOKALCENTER



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND





Holbæk byråd har den 13. december 2017 endeligt vedtaget Kommuneplantillæg nr. 29. Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 14. september 2017 til den 9. november 2017. Kommuneplantillægget er offentliggjort den 14. december 2017.

## REDEGØRELSE

### Formål og baggrund

Kommuneplantillæg nr. 29 er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at muliggøre etablering af en dagligvarebutik ved Skovvejen i Mørkøv. Formålet med tillægget til kommuneplanen er at udlægge Mørkøv som et lokalcenter samt etablere en ny kommuneplanramme til centerområde, således at der kan etableres dagligvarebutik på den ønskede lokation.

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### *Kommuneplantillæggets indhold*

Med kommuneplantillæg nr. 29 ophæves kommuneplanens retningslinje for Mørkøv som en mindre center by med bymidte samt Detail- og Bymidteramme 12.DMB01 i Mørkøv. Mørkøv udpeges i stedet i kommuneplanens retningslinjer som en by med lokalcenter, og der udlægges en ny Detail- og lokalcenterramme 12.DLC01 for Mørkøv by jf. reglerne i planlovens kapitel 2d. Detail- og lokalcenterramme 12.DLC01 indeholder herefter rammerne 12.C01, 12.C02, 12.C03 og 12.C04, hvor der er mulighed for detailhandel. Der udlægges en ny centerområderamme 12.C04, der muliggør etableringen af en detailhandelsbutik i den sydlige del af Mørkøv ud mod hhv. Skovvejen og Ringstedvej. Herved ændres samtidigt afgrænsningen af den Rekreative ramme 12.R01, da en del af arealet inddrages under den nye centerområderamme 12.C04.

#### *Redegørelse for detailhandelsmulighederne*

Det er i dag et praktisk problem at finde plads til ny dagligvarebutik inden for den eksisterende bymidte. Hovedgaden, hvor bymidteafgrænsningen løber, er kendetegnet ved mange mindre matrikler med direkte bagvedliggende ejendomme. Matriklerne er derfor velegnede til beboelse og mindre butikker, men skaber udfordringer for tidssvarende dagligvarebutikker. Dette forhold gør bymidten uattraktiv for udviklere og skaber dårlige betingelser for udvikling i byen.

Med ændringen fra Mørkøv som en by med en bymidte til en by med lokalcenter, bliver der med reglerne for detailhandelsplanlægning, skabt realistiske rammer for etablering af en ny dagligvarebutik i Mørkøv, således at byens borgere kan købe dagligvarer lokalt og ikke skal søge ud af byen for at gøre deres daglige indkøb. Mørkøv har p.t. en dagligvarebutik på 809 m<sup>2</sup> (Dagli' Brugsen), som er et nærbutikskoncept med begrænset varesortiment. Der er i dag udlagt detailhandelsrammer til to dagligvarebutikker, hvoraf der kun er etableret en.

Mørkøv har i dag 3 detailhandelsbutikker med et samlet bruttoetageareal på 1.128 m<sup>2</sup>. En ny dagligvarebutik vil sammen med byens eksisterende detailhandelsbutikker derfor ikke overstige det maksimalt tilladte bruttoetageareal i et lokalcenter på 3.000 m<sup>2</sup>.

Mørkøv by har en begrænset størrelse og topografien i byen, med to krydsende hovedveje, gør at transportafstande til lokale dagligvarebutikker i byen vil være begrænset uanset lokalisering i byen.

### *De statslige vandplaner*

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. De særlige drikkevandsinteresser har dog ikke medført særlige redegørelseskrav til lokalplanen, og der er heller ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Dels fordi planlægningen vedrører et eksisterende boligområde, dels fordi dagligvarebutikker optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.

I OSD områder må arealanvendelsen ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. Der er ingen indvindingsboringer i nærheden af lokalområdet. Nærmeste vandværksboringer tilhører Mørkøv Vandværk og ligger ca. 700 m nord-øst for lokalplanområdet.

### *Udviklingsstrategi 2015 - 2018*

Region Sjællands udviklingsstrategi udstikker de overordnede målsætninger for den fremadrettede udvikling i kommunen. Planlægningen understøtter udviklingsstrategien, da etablering af dagligvarebutik er med til at styrke både beskæftigelse og tilflytning til regionen.

## Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 29 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 8, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 29 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:



## EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	12.R01
Navn	Rævebjerg
Anvendelse	Grønt område, kræmmermarked, solvarmeanlæg
Maks. etageantal	1
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	Der må kun opføres mindre bygninger til anlæggets drift. Et 10 m bredt beplantingsbælte mod Skovvejen skal sikres. Der kan anlægges en "solmark" med solpaneler til indvining af solvarme til brug i Mørkøv Fjernvarme
Nuværende zone	By- og landzone
Fremtidig zone	Byzone





## FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	12.R01
Navn	Rævebjerg
Anvendelse	Grønt område, kræmmermarked, solvarmeanlæg
Maks. etageantal	1
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Der må kun opføres mindre bygninger til anlæggets drift. Et 10 m bredt beplantingsbælte mod Skovvejen skal sikres. Der kan anlægges en "solmark" med solpaneler til indvining af solvarme til brug i Mørkøv Fjernvarme
Nuværende zone	By- og landzone
Fremtidig zone	Byzone





## FREMTIDIGE RAMME

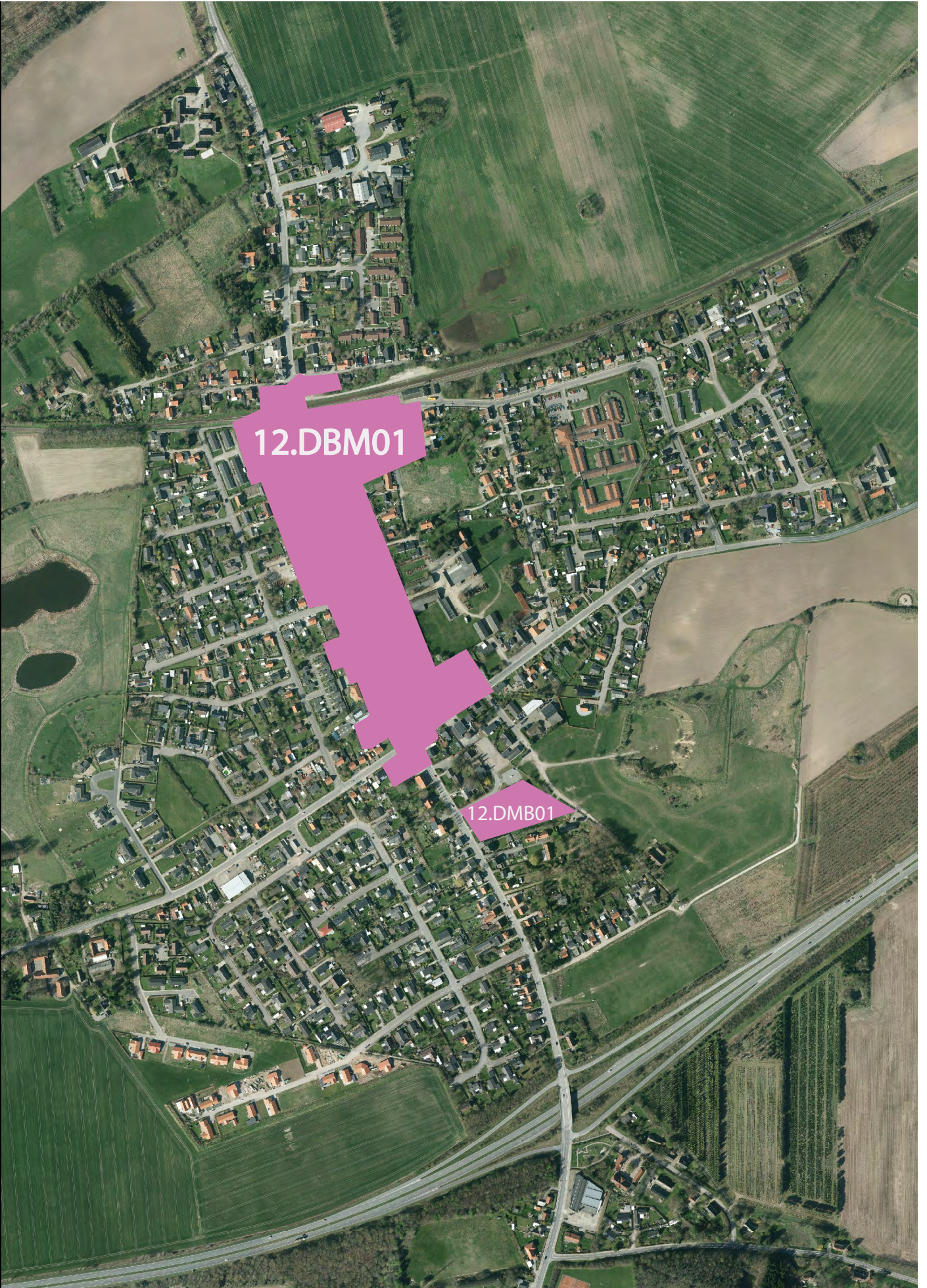
Omr. nr.	12.C04
Navn	Rævebjerg
Anvendelse	Centerområde
Maks. bebyggelsesprocent	40 for området som helhed
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. Miljøklasse	1
Maks. Miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Detailhandel jr. Detailhandelsramme 12.DLC01
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



## EKSISTERENDE DETAILHANDEL-OG BYMIDTERAMME

Detailhandelsramme	12.DBM01
Rammeområde	12.C01 + 12.C02
Navn	Hovedgaden
Maksimal bruttoareal	4.262 kvm
Maks. butiksstørrelse dagligvarer	2.000 kvm
Maks. butiksstørrelse udsalgsvarer	500 kvm
Maks. butiksstørrelse særlig pladskrævende varer	500 kvm
Ramme for udbygning med nye dagligvarer inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder	500 kvm
Ramme for udbygning med nye udsalgsvarer ink. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder	0
Nuværende samlede butiksareal	1.762 kvm
Bemærkninger	Der kan etableres én dagligvarebutik på op til 2.000 kvm eller er den maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker 1.000 kvm.





12.DBM01

12.DMB01



## FREMTIDIG DETAILHANDEL -OG LOKALCENTER FOR MØRKØV

Detailhandelsramme	12.DLC01
Rammeområde	12.C01, 12.C02, 12.C03 & 12.C04
Navn	Mørkøv Lokalcenter
Maksimal bruttoareal	3.000 kvm
Maks. butiksstørrelse dagligvarer	1.000 kvm
Maks. butiksstørrelse udsalgsvarer	1.000 kvm
Maks. butiksstørrelse særlig pladskrævende varer	0
Ramme for udbygning med nye dagligvarer inkl. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder	1.872 kvm
Ramme for udbygning med nye udsalgsvarer ink. eksisterende lokalplanlagte udbygningsmuligheder	1.872 kvm
Nuværende samlede butiksareal	1.128 kvm
Bemærkninger	





12.DLC01



## EKSISTERENDE RETNINGSLINJE

Tema	Erhverv & Detailhandel
Område	Detailhandel
Retningslinje	2.2.3
Uddybning af retningslinje	Svinninge, Mørkøv, Regstrup/Nr. Jernløse, Undløse, St. Merløse og Vipperød er udpeget som mindre centerbyer med bymidte

## FREMTIDIGE RETNINGSLINJE

Tema	Erhverv & Detailhandel
Område	Detailhandel
Retningslinje	2.2.3
Uddybning af retningslinje	Svinninge, Regstrup/Nr. Jernløse, Undløse, St. Merløse og Vipperød er udpeget som mindre centerbyer med bymidte

## EKSISTERENDE RETNINGSLINJE

Tema	Erhverv & Detailhandel
Område	Detailhandel
Retningslinje	2.2.4
Uddybning af retningslinje	Orø, Tuse, Hagedsted, Tuse Næs, Gislinge, Kirke Eskildstrup, Ugerløse, Knabstrup og Kundby er udpeget som byer med lokalcentre

## FREMTIDIGE RETNINGSLINJE

Tema	Erhverv & Detailhandel
Område	Detailhandel
Retningslinje	2.2.4
Uddybning af retningslinje	Orø, Tuse, Hagedsted, Tuse Næs, Gislinge, Kirke Eskildstrup, Ugerløse, Knabstrup, Kundby og Mørkøv er udpeget som byer med lokalcentre