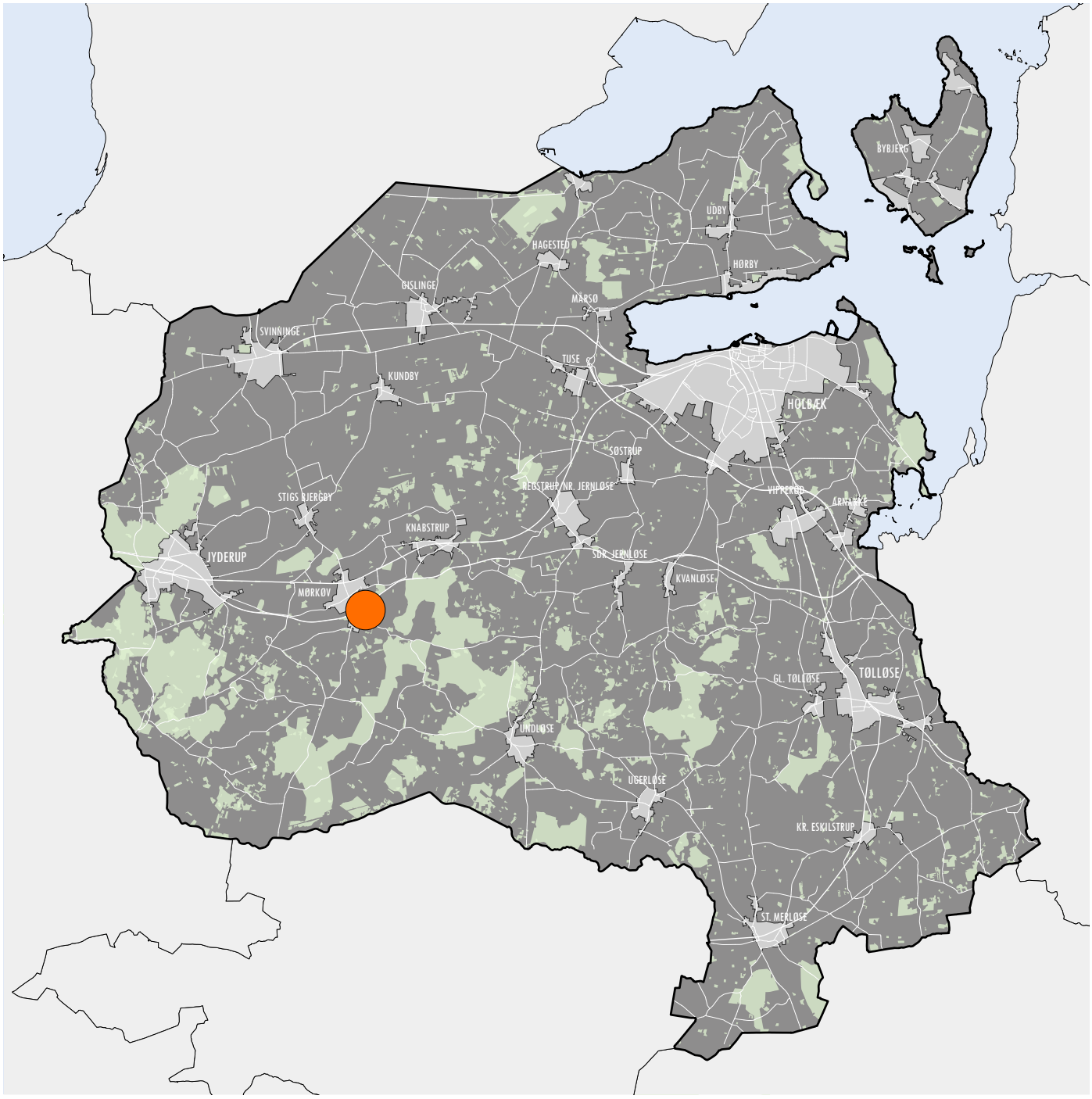
# LOKALPLAN 12.06

## DAGLIGVAREBUTIK I MØRKØV

Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING




Holbæk byråd har den 13. december 2017 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 12.06. Forslag til Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 14. september 2017 til den 9. november 2017. Lokalplanen er offentliggjort den 14. december 2017.

## Indholdsfortegnelse

**Baggrund** ..... 1
**Formål** ..... 1
**Lokalplanområdet** ..... 2
**Lokalplanens indhold** ..... 3
**Borgerinddragelse** ..... 4
**Statslig og regional planlægning** ..... 5
**Kommuneplan 2013-2025** ..... 5
**Eksisterende lokalplaner** ..... 5
**Trafikforhold** ..... 5
**Energi og forsyning** ..... 6
**Energiforsyning** ..... 6
**Varmeforsyning** ..... 6
**Vandforsyning** ..... 6
**Regn- og spildevand** ..... 6
**Affald og genbrug** ..... 6
**Bæredygtighed** ..... 7
**Transport** ..... 7
**Ressourcer og miljø** ..... 7
**Natur** ..... 7
**Vedr. reklameskiltning i åbent land** ..... 7
**Miljø** ..... 8
**Støj, lugt og andre miljømæssige gener** ..... 8
**Jordforurening** ..... 8
**Fund og fortidsminder** ..... 8
**Miljøvurdering** ..... 8
**Servitutter** ..... 9
**Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder** ..... 10
**Lokalplanens gennemførelse** ..... 11
**Bestemmelser** ..... 12-13
**Bilag** ..... 14

## Baggrund

Byrådet har med nærværende lokalplan valgt at imødekomme et ønske om at muliggøre etablering af dagligvarebutik. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bl.a. placering af byggeri, parkeringspladser, beplantning og vejadgang.

## Formål

Lokalplanens formål er, at udlægge området til dagligvarebutik. Lokalplanen skal herudover sikre hensyn til omkringliggende boligejendomme samt landskabelige forhold

## Lokalplanområdet

### Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et areal på omkring 4500 kvm og er beliggende i byzone. Området anvendes i dag til boligformål. Planområdet grænser op til Mørkøvs hovedgade 'Ringstedvej' mod vest. På den anden side af hovedgaden ligger et boligområde. Planområdet grænser mod syd op til motortrafikvejen 'Skovvejen', og mod øst til det rekreative område Rævebjerg.

Oversigtskort

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til centerformål med mulighed for etablering af dagligvarebutik. Lokalplanen giver mulighed for, at butikken kan opføres med et butiksareal på op til 1000 kvm. Herudover kan der opføres op til 200 kvm bruttoetageareal til personalefaciliteter.

### Placering af byggeri og parkering

Placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 5. Lokalplanen sikrer vareindlevering og indgang for bløde trafikanter, samt at handicapparkering og cykelparkering etableres nær butiksindgangen.

### Beplantning

Lokalplanen sikrer, at der etableres et beplantningsbælte langs planområdets østlige og nordlige side. Beplantningsbæltet etableres med træer og buske i en bredde på 5 m og med en højde på minimum 5 m i udvokset stand. Beplantningsbæltet skal sikre afskærming til boligområdet mod nord og nordøst, samt give planområdet et grønt udtryk, så det tilpasses det rekreative område Rævebjerg mod øst. Beplantningsbæltet skal være uigennemtrængeligt.

## Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var i høring i 8 uger fra torsdag den 14. september til torsdag den 9. november 2017.
Samlet modtog Holbæk Kommune 8 høringssvar til lokalplanforslaget. Da planen var i høring over to perioder, er høringsvarene vedhæftet i to seperate dokumenter.
Du kan se de behandlede høringsvar her:
bilag_2_skema_til_hoeringssvar_anden_hoeringsperiode.pdf (149.3 KB)
bilag_3_skema_til_hoeringssvar_foerste_hoeringsperiode_1206.pdf (515.4 KB)

## Statslig og regional planlægning

### De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanen omfattet af "Bekendtgørelsen nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlig drikkevandsinteresse og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". 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.

### Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 12.R01. Rammen udlægger området til grønt område, kræmmermarked og solvarmeanlæg. Rammen fastsætter maks. etageantal til 1 og maks. bygningshøjde til 8,5. Rammen fastsætter området til byzone. Rammen suppleres af følgende bestemmelse: "Der må kun opføres mindre bygninger til anlæggets drift. Et 10 m bredt beplantningsbælte mod Skovvejen skal sikres. Der kan anlægges en "solmark" med solpaneler til indvinding af solvarme til brug i Mørkøv Fjernvarme."

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for den rekreative anvendelse for rammeområde 12.R01. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg nr. 29, aflyser den eksisterende R-ramme for lokalplansområdet, og udlægger området til en ny centerområderamme (kommuneplanramme 12.C04). Samtidigt ændres Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel såldes, at Mørkøvs eksisterende detailhandelsramme for bymidten (12.DBM01) ophæves og erstattes af en lokalcenterramme, der udlægger byen som et lokalcenter (12.C04). Dette vil muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik på matr. 23a og dele af 23b, Syvendekøb By, Skamstrup.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 12.06 erstatter del af lokalplan nr. 40-69 for et område ved Rævebjerg i Mørkøv.

### Trafikforhold

Planområdet ligger ud til hovedgaden i Mørkøv. Dette giver let betjening for både bløde og hårde trafikanter. Herudover findes et busstoppested foran planområdet, hvilket giver let adgang til dagligvarebutikken via offentlig transport. Planområdet er forskudt parallelt fra vejskel, således at der frigøres 1,5 m mellem vej og planområde. Dette gøres for at sikre mulighed for at etablere cykelsti langs 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

Lokalplanområdet ligger inden for varmeforsyningsområde og forsynes af Mørkøv Varmeværk. Lokalplan nr. 12.06 fastlægger bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmeforsyning. Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg 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

Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan. Området forsynes med vand fra Mørkøv Vandværk.

### Regn- og spildevand

Lokalplanen sikrer, at området tilsluttes kollektiv kloak i henhold til den gældende spildevandsplan ved lokalplanens vedtagelse. Kloaktilslutningsbidrag afregnes i henhold til Holbæk Kommunes betalingsvedtægt for den offentlige kloakforsyning. Ved privat udstykning aftales forhold vedrørende projektering, tilslutning og betalingsforhold for kloakken særskilt med Holbæk Forsyning i forbindelse med byggemodningsprojekt.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

### Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

## 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.For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til Ringstedvej, som fører til bl.a. Mørkøv skole.

### Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer, jf. Regulativ for erhvervsaffald (http://holbaek.dk/media/12192053/erhvervsaffaldsregulativ-14012016.pdf). Lokalplanen anbefaler anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

### Natur

Den nye bebyggelse placeres til dels på privatejet grund, dels på en del af et rekreativt areal, hvor bl.a. Mørkøv Kræmmermarked afholdes.
For at opretholde værdien i det rekreative areal, anviser lokalplanen at der opføres et mindre grønt bælte, som skærmer for bagsiden af dagligvarebutikken.

### Vedr. reklameskiltning i åbent land

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan dele af lokalplansområdet, der grænser op til statsvejen Skovvejen karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame-propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens §21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 9, stk 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" (BEK nr. 1328 af 11. december 2006) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene. For at opretholde værdien i det rekreative areal, anviser lokalplanen at der opføres et mindre grønt bælte, som skærmer for bagsiden af dagligvarebutikken.

# Miljø

## Støj

Dagligvarebutikken kommer til at grænse op til et boligområde mod vest. Specielt de nærmeste huse vil kunne opleve en stigning af støj fra butikken og den trafik den medfører. For at minimere de miljømæssige gener sikres, at varelevering ligger sydligt på matriklen længst muligt fra omkringliggende boliger. Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser der sikrer, at ventilation og lignende støjende anlæg/ faciliteter placeres på bagsiden af butikken, længst fra tilstødende boligområde og er støjisoleret, således opsatte anlæg ikke er til gene for naboer.
Dagligvarebutikken skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsen gældende støjgrænser. Støjgrænserne er tilgængelige på Miljøstyrelsens hjemmeside.

**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 ikke registreret jordforurening inden for planområdet.

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 forurenet 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

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af det reviderede lokalplanforslag 12.06 foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 448 af 10. maj 2017. 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. forslag til lokalplan nr. 12.06 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:

- der ikke er registreret natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.
- dagligvarebutikken placeres langs byens hovedgade og derfor indgår som en naturlig del af den miljømæssige kontekst
- planforslaget stiller krav om afskærmende beplantning mod det omkringliggende grønne område.

## 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. 23b, Syvendekøb By, Skamstrup
Dokument lyst den 05.10.1961 nr. 7063-21 om adgangsforhold
Servitutten omhandler tilladelse til etablering af adgang til boligejendom fra Ringstedvej. Da området overgår til erhvervsformål er servitutten er i strid med lokalplanen og aflyses ved endelig vedtagelse. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune
Dokument lyst den 03.26.1982 nr. 007459 ang. telefonkabel
Servitutten omhandler nedgravet telefonkabel. Ejer eller rådgivshaver skal sikre nedlagte kabler ifm. byggearbejde.
Dokument lyst den 01.07.1970 nr. 08259 ang. vejbyggelinje.
Servitutten omhandler byggelinje på 12 m fra hovedgaden. Med lokalplanen er sikret tilstrækkelig areal til etablering af en cykelsti. Servitutten aflyses dermed på den pågældende matrikel ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 23a, Syvendekøb By, Skamstrup
Dokument lyst den 07.02.2014 nr. 1005138248 om § 35 vejbyggelinjer.
Servitut om vejbyggelinie ift. udbygning af rute 23. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Vejdirektoratet.
Dokument lyst den 05.10.1961 nr. 7063-21 om adgangsforhold
Servitutten omhandler tilladelse til etablering af adgang til boligejendom fra Ringstedvej. Da området overgår til erhvervsformål er servitutten er i strid med lokalplanen og aflyses ved endelig vedtagelse. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune
Dokument lyst den 01.08.1977 nr. 21143-21, filnavn: 21_I_563 om oversigtsforhold. Servitutten omhandler friholdelse af areal mod Skovvejen for at sikre gode oversigtsforhold. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Vejdirektoratet.
Dokument lyst den 06.07.2001 nr. 14751-21 om transformerstation / kabler. Servitutten omhandler nedlagte kabler. Ejer eller rådgivshaver skal sikre nedlagte kabler ifm. byggearbejde.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der kræves byggetilladelse til opførelse af byggeri jf. det til enhver tid gældende byggereglement. Desuden skal Vejmyndighed godkende nye adgange til offentlige veje, jf. Lov og offentlige Veje §49Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.
Vejdirektoratet er vejmyndighed for Skovvejen. Al ind- og udkørsel til ejendommen, herunder vareindlevering, skal ske via adgangen i den nordlige del af lokalplansområdet beliggende ca. 80 meter fra det matrikulære vejskel til Skovvejen.
Placering af parkeringspladser i byggelinjepålagt areal kræver Vejdirektoratets tilladelse jf. vejlovens § 40 stk, 2.
Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Størstedelen af lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens foranledning.
Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

## 12.06 Dagligvarebutik ved Ringstedvej, Mørkøv

**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 skabe mulighed for etablering butik og publikumsorienteret serviceerhverv

1.2 at fastsætte bestemmelser for beplantning i området

1.3 at fastlægge rammerne for områdets bebyggelse, tilkørsels- og parkeringsforhold

**§ 2 Område og zonestatus**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter del af matr. 23a og 23b Syvendekøb By, Skamstrup.

2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

**§ 3 Anvendelse**

3.1 Delområde I må kun anvendes til butiksformål og publikumsorienteret serviceerhverv

3.2 Delområde II må ikke bebygges. Ved beplantning må kun anvendes levende hegn i form af træer og buske, samt græs eller grusbelægning.
En del af området kan herudover overgå til, og anvendes som vejareal til Ringstedvej som vist på kortbilag 5.

**§ 4 Udstykninger**

4.1 I delområde II kan en del af matr. 23a og 23b Syvendekøb By, Skamstrup sammatrikuleres med vejlitre "a" Syvendekøb By, Skamstrup. Arealet der kan sammatrikuleres afgrænses således, at det har en bredde på 1,5 m målt fra vejskel, som vist på kortbilag 5. Resten af delområde II skal sammatrikuleres med matr. 23a og 23b Syvendekøb By, Skamstrup.

**§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

5.1 Bygninger må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

5.2 Ny bebyggelse til dagligvarebutik, skal opføres inden for det på kortbilag 5 angivne byggefelt. Der kan maksimalt opføres 1000 kvm detailhandelsareal plus maks 200 kvm personalefaciliteter. Mindre bygninger som kundevognsskjul o. lign. kan etableres i delområde I. Herudover kan vareindlevering etableres under tag med placering som angivet i § 7.5.

**§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

6.1 Tage skal fremstå flade og må maks. have en glansværdi på 30. Mindre bygninger som kundevognsskjul o. lign. er undtaget denne bestemmelse.

6.2 Der kan etableres solceller eller solfangere på tagflader. Solceller og solfangere må ikke være synlige fra vej eller naboejendomme.

6.3 Minimum 20% af butikkens vestfacade skal fremstå med vinduespartier.

**§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold**

7.1 Adgang til planområdet skal sikres fra Ringstedvej, som vist på kortbilag 5.

7.2 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 kvm bruttoetageareal til dagligvarebutik.

7.3 Der skal etableres 2 handicapparkeringspladser i tilknytning til dagligvarebutikken. Handicapparkeringen skal etableres nær butiksindgangen.

7.4 Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 50 kvm bruttoetageareal til dagligvarebutik. Cykelparkeringspladserne skal etableres nær butiksindgangen.

7.5 Vareindlevering og butiksindgang skal etableres efter principperne vist på kortbilag 5.

**§ 8 Skiltning**

8.1 På bygningsfacaden må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. Det kan desuden tillades, at der opsættes et skilt med åbningstider.

8.2 Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.

8.3 Skiltning på bygningers facader, gavle og indgangspartier skal udformes som enkeltstående, løse bogstaver, tal og logoer.

8.4 Skilte må ikke være gennemlyste kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

8.5 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres.

8.6 Der kan opstilles to skiltepyloner i tilknytning til dagligvarebutikken. Pylonerne må have en maks. højde på 5 m og en maks. bredde på 1,5 m.

**§ 9 Øvrige ubebyggede områder**

9.1 Beplantningsbæltet vist på kortbilag 5 skal etableres med en bredde på mindst 5 m. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske, herunder arterne eg, fuglekirsebær, skovæble, tjørn, æblerose, røn, kornel og syren. Beplantningsbæltet skal have en visuelt afskærmende effekt og i udvokset stand have en højde på mindst 5 m. Der friholdes desuden et 1,5 meters friareal mellem delområde 1 og beplantningsbæltet, som vist på kortbilag 5.

9.2 Beplantningen vist på kortbilag 5 skal reetableres såfremt den går ud, mistrives eller vindfældes.

**§ 10 Belysning**

10.1 Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning under hensyntagen til det nærliggende boligområde.

**§ 11 Tekniske anlæg**

11.1 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.

**§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen**

12.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal bebyggelsen være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem

12.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres parkeringspladser jf. §§ 7.2, 7.3, 7.4

12.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres beplantningsbælte jf. §9.1

12.4 Placering af parkeringspladser i byggelinjepålagt areal kræver Vejdirektoratets tilladelse jf. vejlovens § 40, stk. 2.

**§ 13 Aflysning af lokalplaner**

Lokalplan 40-69 aflyses for det i kortbilag 4 afgrænsede lokalplanområde for Lokalplan 12.06.

**§ 14 Midlertidige retsvirkninger**

14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

14.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

**§ 15 Lokalplanens retsvirkninger**

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

## Oplysende kortbilag

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

### Kortbilag 1: luftfoto

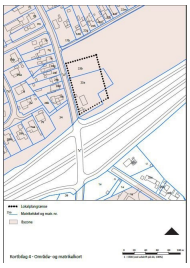
### Kortbilag 2: bindingskort

### Kortbilag 3: illustrationsplan

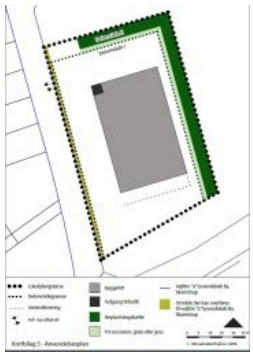
## Juridisk bindende kortbilag

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

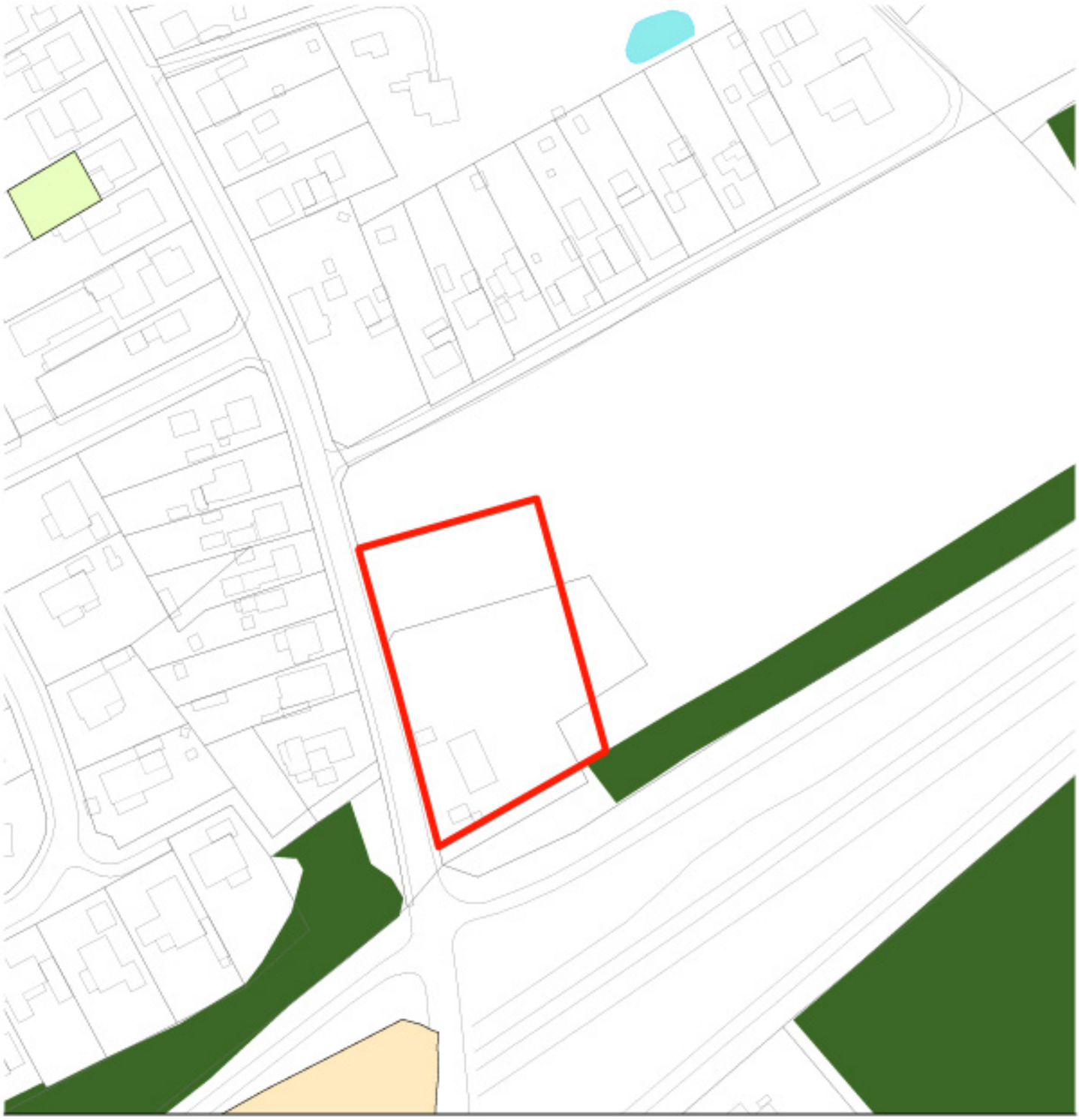


Lokalplangrænse

0 20 40 60 80 100 m

1 : 1500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 1 - Luftfoto



Lokalplangrænse

V1 jordforurening

V2 jordforurening

Skov

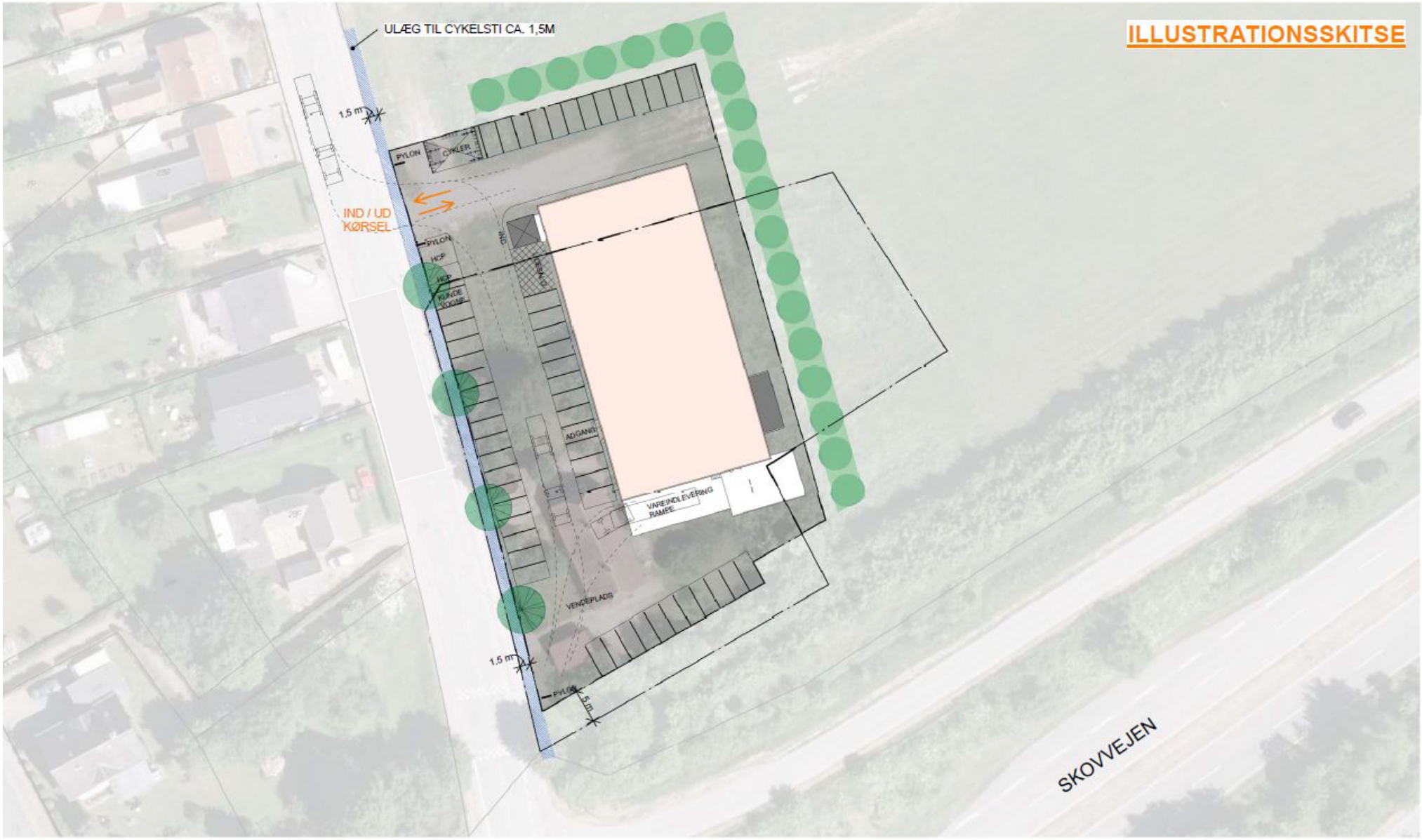
Sø

Hele lokalplanområdet ligger inden for,
- Område med særlige drikkevandsinteressser
- Byzone

0 20 40 60 80 100 m

1 : 1500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 2 - Bindingskort




N

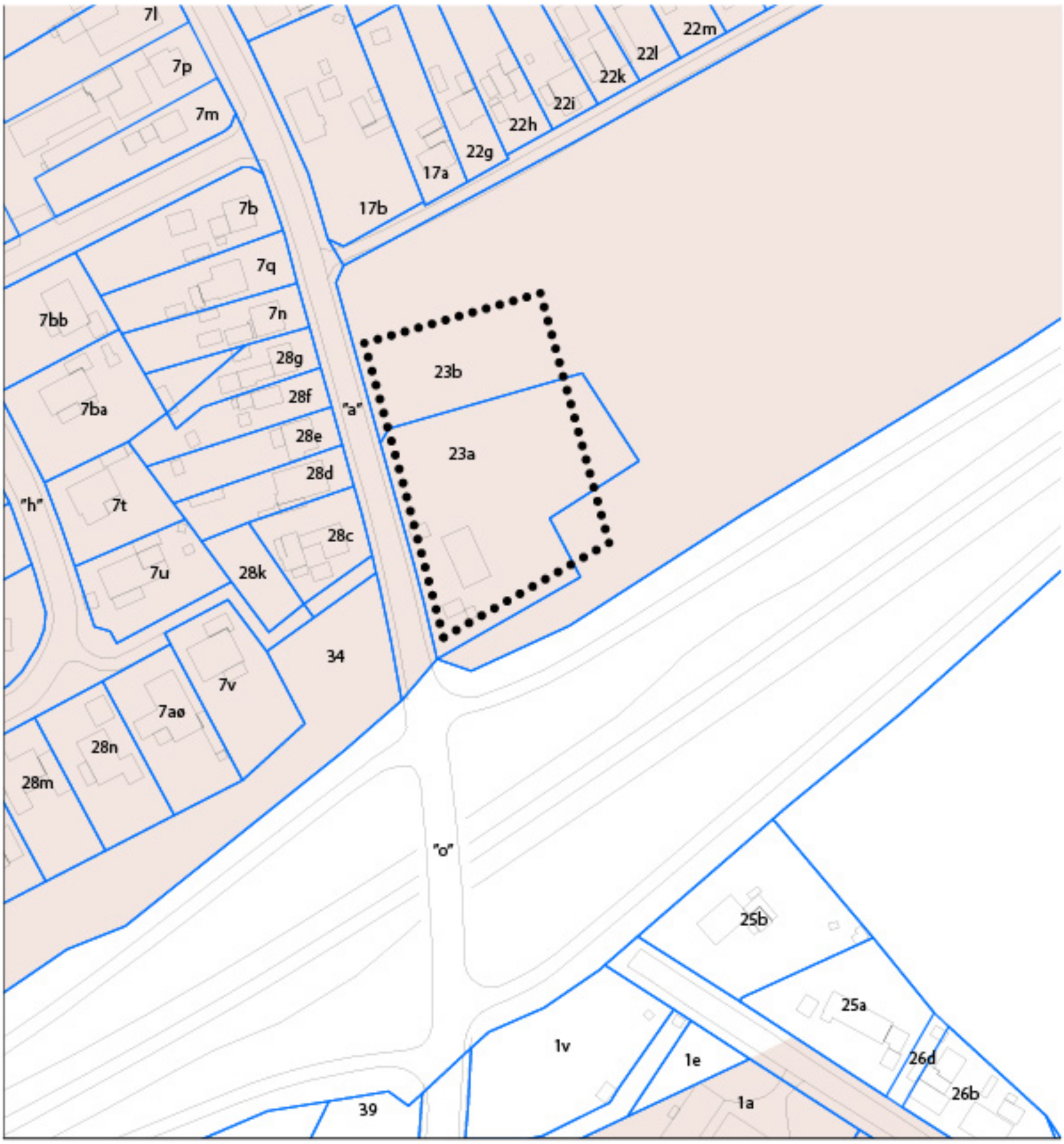
0 10 20 30 40 50m

MÅL 1:500 ( VED UDSKRIFT PÅ A3 100%)

04

LINJEN
ARKITEKTER MAA

Kortbilag 3 - Illustrationsplan




Lokalplangrænse

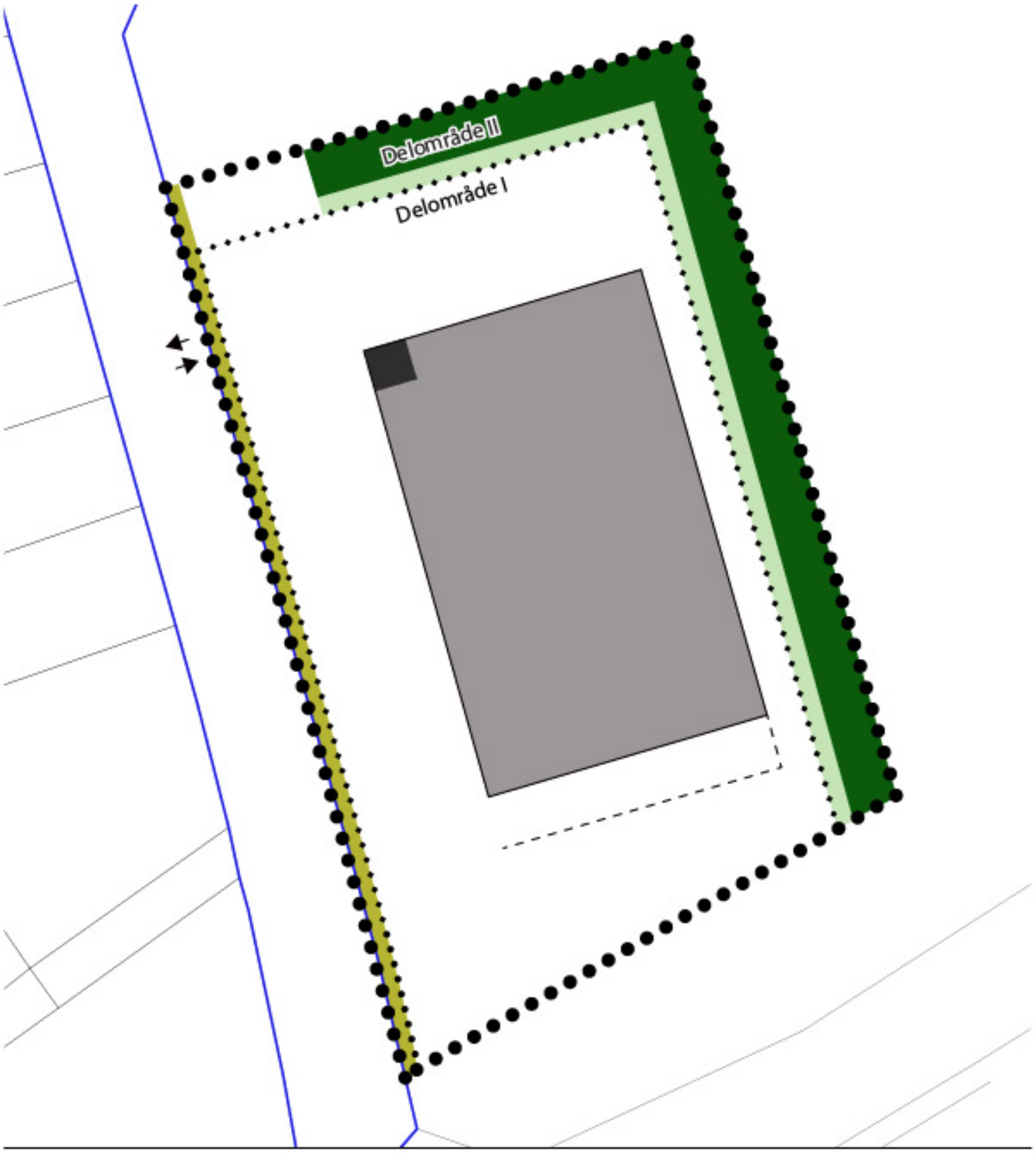
25a Matrikelskel og matr. nr.

Byzone

0 20 40 60 80 100 m

1 : 1500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort




Lokalplangrænse

Delområdegrænse

Vareindlevering

Ind- og udkørsel

Byggefelt

Indgang til butik

Beplantningsbælte

Fri succesion, græs eller grus

Vejlitre "a" Syvendekøb By, Skamstrup

Område der kan overføres til vejlitre "a" Syvendekøb By, Skamstrup

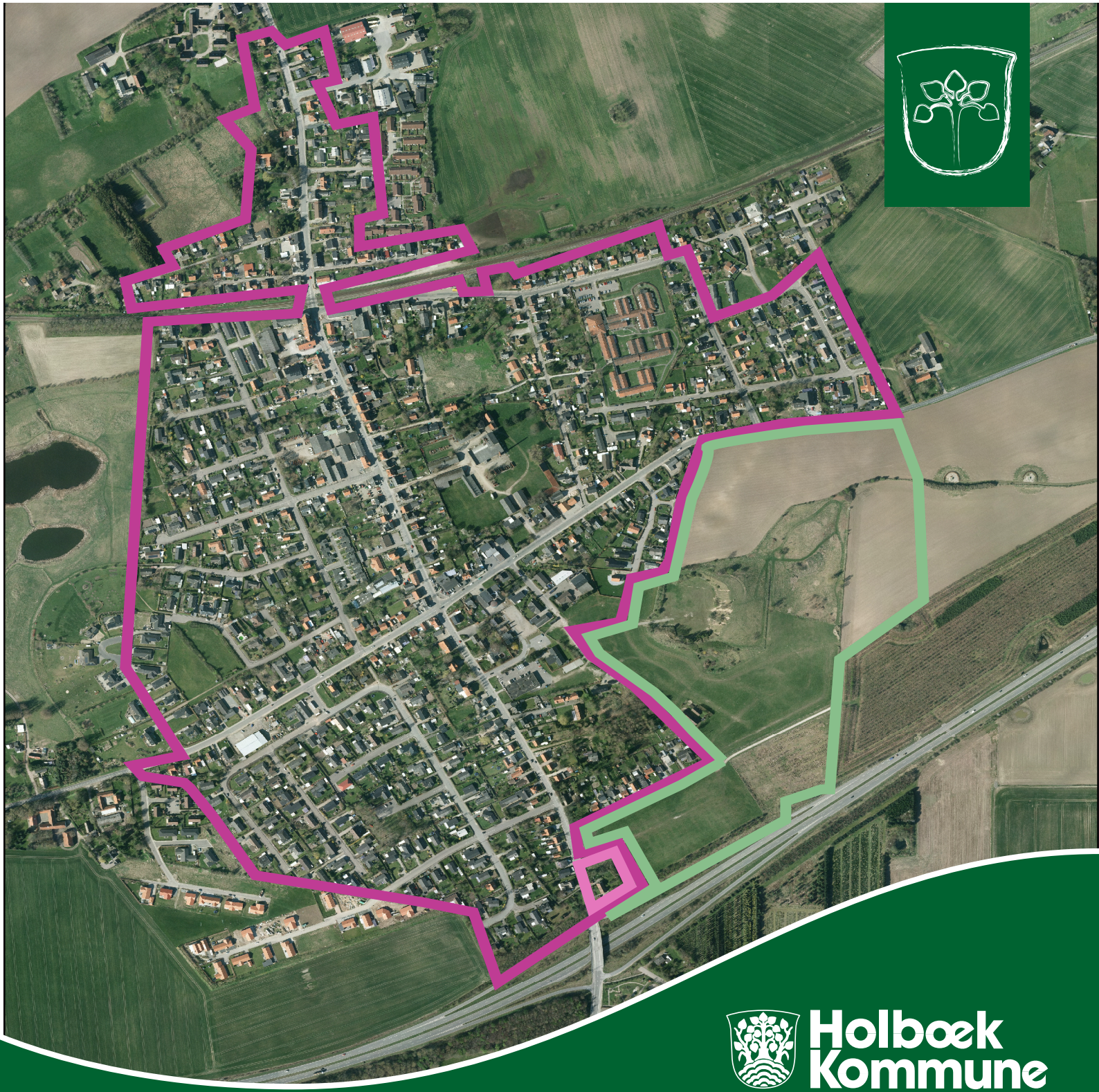
0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

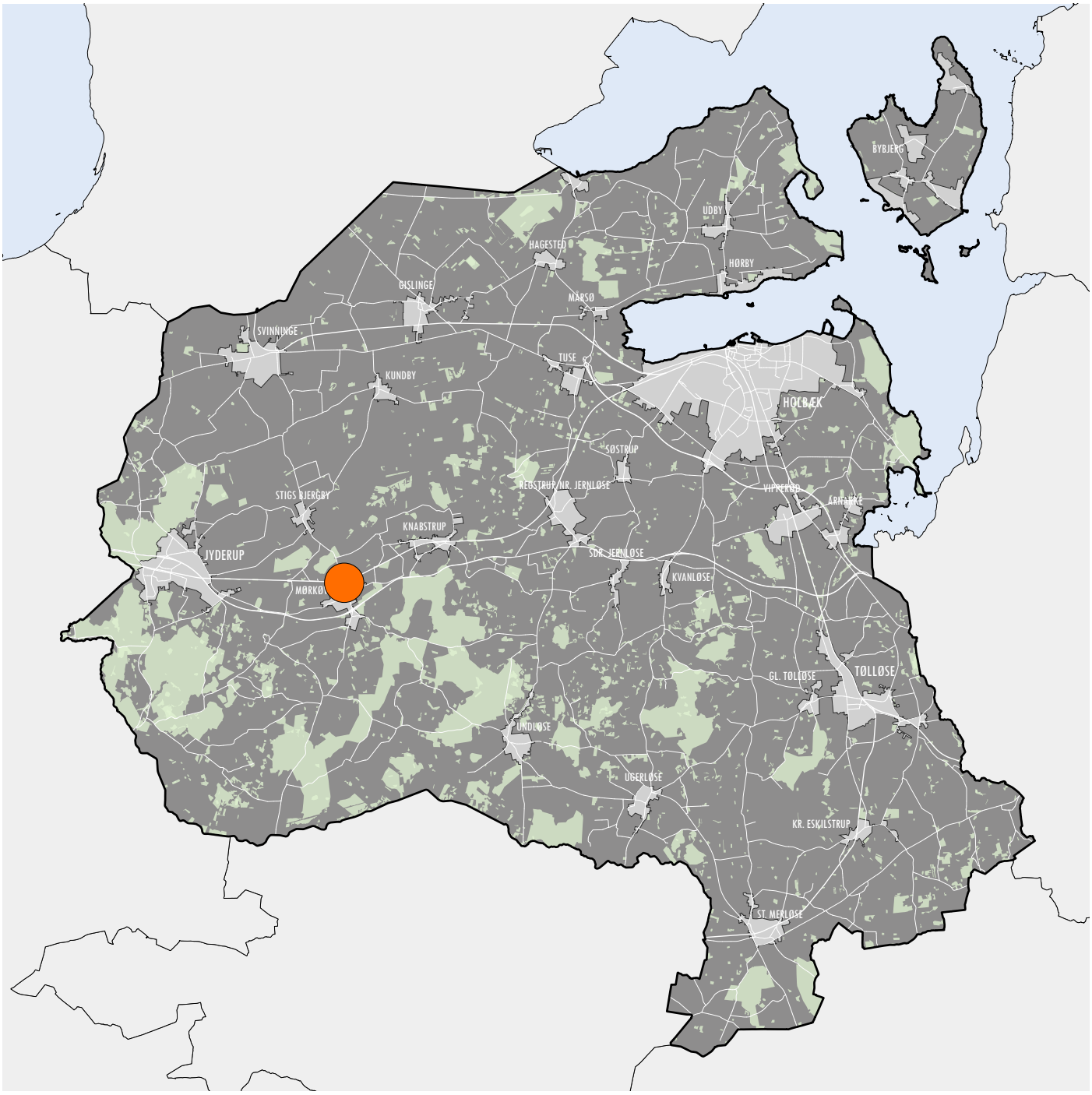
# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

## 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 m2 (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 m2. En ny dagligvarebutik vil sammen med byens eksisterende detailhandelsbutikker derfor ikke overstige det maksimalt tilladte bruttoetageareal i et lokalcenter på 3.000 m2.
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 fortaget 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 miljøvudering, 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

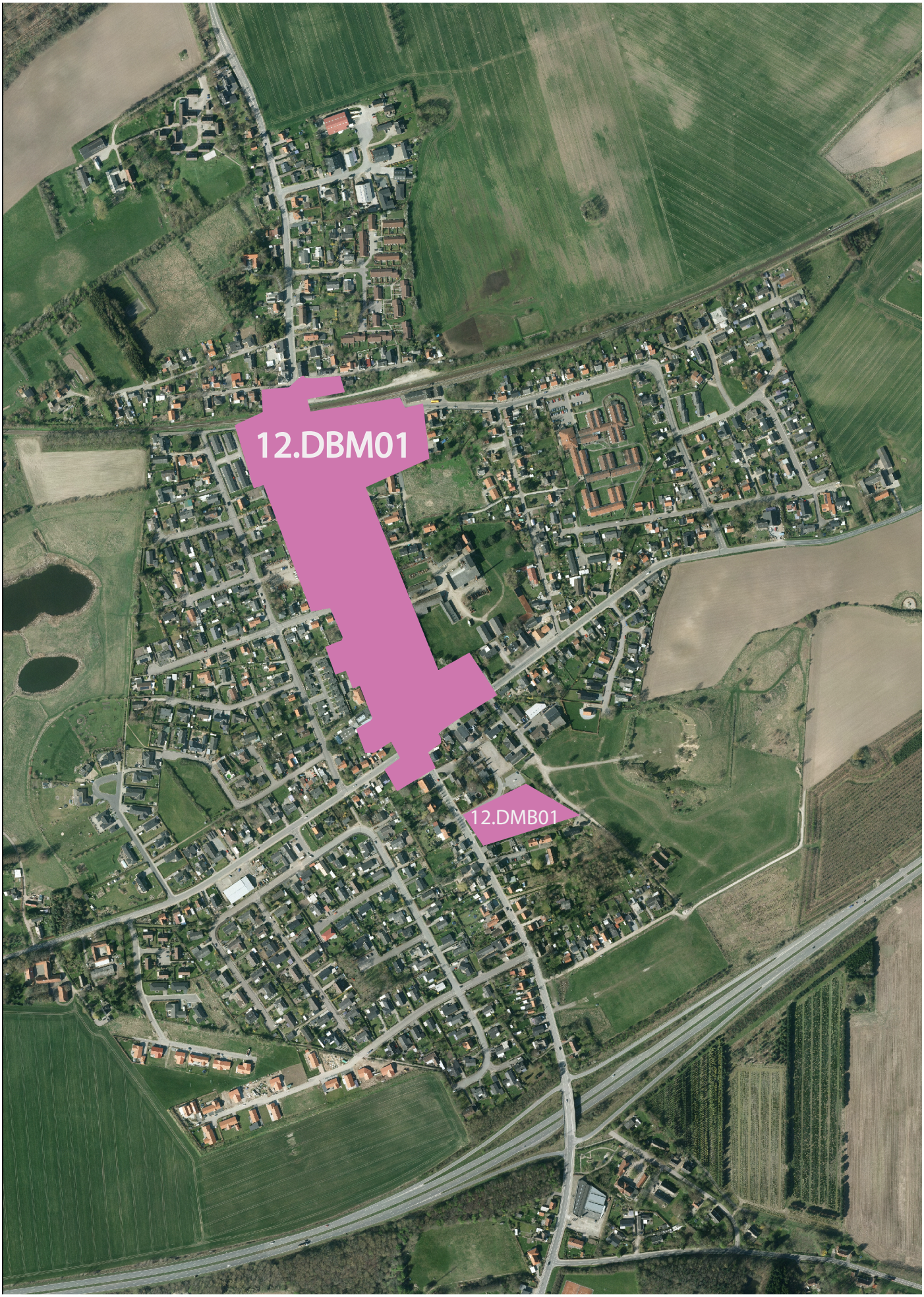
| | |
|---|---|
| Omr. nr. | 12.R01 |
| Navn | Rævebjerg |
| Anvendelse | Grønt område, kræmmermarked, solvarmeanlæg |
| Maks. etageantal | 1 |
| Maks. bygn. højde | 8,5 m |
| Supplerende bestemmelser | Der må kun opføres mindre bygninger til anlæggets drift. Et 10 m bredt beplantingsbælte mod Skovvejen 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 |

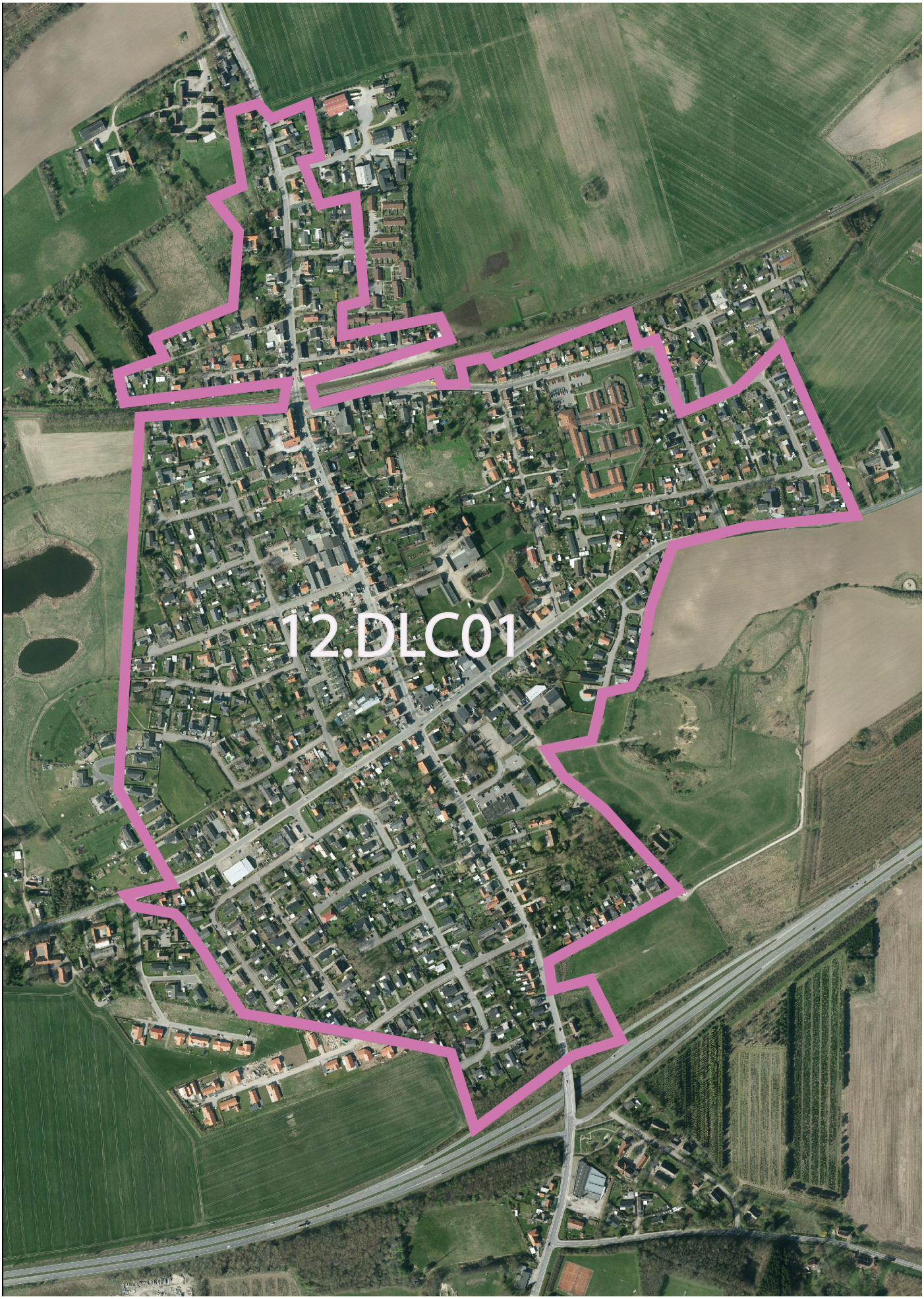
# EKSISTERENDE DETAILHANDEL-OG BYMIDTERAMME

| | |
|---|---|
| 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, Hadested, 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, Hadested, Tuse Næs, Gislinge, Kirke Eskildstrup, Ugerløse, Knabstrup, Kundby og Mørkøv er udpeget som byer med lokalcentre |