

Industrivej detailhandelsområde, Tølløse



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 15. maj 2013 og offentliggjort den 23. maj 2013



19.04 Industrivej detailhandelsområde

Som følge af udbygningen af Nordvestbanen, flytter Fakta væk fra sin placering på Tølløsevej. For at finde en ny plads til Fakta, og for at give mulighed for yderligere butikker i nærheden af det eksisterende butikscenter, skal der udarbejdes en ny lokalplan. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres nye butikker på arealer langs Sønderstrupvej og Industrivej.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:

By og Landskab,
Byggesag,
Kanalstræde 2, 4300
Holbæk

Tlf.: 72 36 36 30

Mail:

byoglandskab@holb.dk

Planens status

Lokalplan 19.04 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 31 blev vedtaget i Holbæk Byråd den 15. maj 2013 og offentliggjort den 23. maj 2013.

Download en printvenlig version af lokalplan 19.04 her.

 [Download printvenlig version af kommuneplantillæg nr. 31 her \(1.4 MB\).](#)



Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er. Lokalplanområdet og lokalplanens indhold er kort beskrevet for at lette forståelsen af lokalplanens bestemmelser. Desuden er processen omkring borgerinddragelse beskrevet.



Redegørelse

I redegørelsen behandles emner som lokalplanens forhold til anden planlægning samt energi og forsyning, bæredygtighed og miljø.



Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- anvendelse
- udstykning
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg



Bilag

Til lokalplanforslaget hører følgende bilag:

- > Kortbilag 1: Lokalplanområdet
- > Kortbilag 2: Teknisk plan
- > Kortbilag 3: Forsyningskort
- > Kortbilag 4: Illustrationsplan
- > Bilag 5: Farveskema
- > Miljøvurdering
- > Forslag til kommuneplantillæg

Baggrund

Som følge af udbygningen af Nordvestbanen, flytter Fakta væk fra sin placering ved jernbaneoverskæringen på Tølløsevej. For at finde en ny plads til Fakta, og for at give mulighed for yderligere butikker i nærheden af det eksisterende butikscenter, skal der udarbejdes en ny lokalplan. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres nye butikker på arealer langs Sønderstrupvej og Industrivej.

Lokalplanområdet var tidligere beliggende i del af kommuneplanrammeområdet 19.B12. Rammeområde 19.B12 er udpeget som Boligområde. På den baggrund er der vedtaget et kommuneplantillæg inden vedtagelsen af lokalplanen, der inddrager området til centerformål og overfører det til centerområde 19.C01.

Genvedtagelse af planer

Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplanforslag nr. 19.04 var i offentlig høring i perioden 10. maj - 5. juli 2012, og efterfølgende blev planerne vedtaget endeligt af Byrådet den 3. oktober 2012 og offentliggjort den 8. oktober 2012. Imidlertid blev planerne påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som ophævede den endelige vedtagelse af planerne. Ophævelsen skete med henvisning til, at kommuneplantillæg nr. 31 manglede en redegørelse ift. kommuneplantillæggets udvidelse af bymidten i Tølløse. På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse, har Byrådet genvedtaget planerne den 15. maj 2013 og offentliggjort dem den 23. maj 2013. I forbindelse med genvedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 31 er der i tillægget indarbejdet en redegørelse ift. udvidelsen af bymidten i Tølløse.

Formål

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for butiksbebyggelsen, parkeringspladser og tilkørselsforhold. Herudover skal der i lokalplanen redegøres for centrets påvirkning af bymiljøet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: 14Ø, 14ck, del af 7000a og del af 7000g Tølløse By, Tølløse.

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et areal på ca. 10000 m².

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af det offentlige område 19.O01 med blandet bolig og offentlige institutioner. Mod øst afgrænses området af Sønderstrupvej og Centerområde 19.C01. Mod syd og vest ligger den resterende del af rammeområde 19.B12 med blandet bolig og erhverv.

Lokalplanens indhold

Centerområde

Lokalplanen udlægger områder til centerformål med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med tilhørende opholdsarealer og parkeringsarealer.

Økonomiudvalget har på mødet 19. november 2008 prioriteret, at der skal være mulighed for etablering af nye butikker på arealet.

Derfor udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Der gives i lokalplanen mulighed for opførelse af indtil 2 dagligvarebutikker på hver 1200 m² inklusiv 200 m² til personalefaciliteter. Dagligvarebutikkerne kan erstattes af detailhandelsbutikker på indtil 500 m².

Lokalplanen beskriver, ud over hvor der kan etableres bygninger til butiks- og boligformål, hvor der kan etableres det nødvendige antal parkeringspladser og hvordan de trafiktekniske forhold omkring omlægning af Industrivej og Sønderstrupvej skal ske. Desuden foreskriver lokalplanen udformningen af udenomsarealerne, herunder

beplantning.

Vej og parkeringsforhold

I forbindelse med udbygning af centerfunktionerne til også at omfatte arealerne mellem Industrivej og Sønderstrupvej, er der behov for ændret udformning af veje og fortove. Ved en udbygning med mere end 1 forretning, vil der være behov for ny adgangsvej og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Sønderstrupvej. Der lægges i lokalplanen vægt på, at der er mulighed for af færdes sikkert til fods mellem de forskellige butikker. Hensynet til sikker færdsel gælder tilsvarende for folk med bevægelses- og orienteringshandicap.

Inden for lokalplanområdet skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens krav, samt det nødvendige antal p-pladser til handicapkøretøjer.

Ændringer ved endelig vedtagelse

I forbindelse med den endelige vedtagelse er der sket følgende ændringer i lokalplanen:

- Det er blevet præciseret, at der skal etableres en støjafskærmning. Dette er for at mindske generne mod omgivelserne.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt et forfasemøde den 6. april 2011 i aktivitetscentret i Tølløse. På dette møde blev også diskuteret en udvidelse af det eksisterende center øst for Sønderstrupvej. De emner som berører lokalplanområdet var:

- Trafikomlægning af hensyn til de bagvedliggende boligområder og etablering af cykelstier.
 - Forslag om at udvide området til også at omfatte DGI-siloen
 - Forslag om at bevare Goldkærgård, da den har en bevaringsværdi.
- På baggrund af forfasemødet er der taget følgende beslutninger:
- Trafikken omlægges under hensyntagen til øvrige områder og der stilles krav om cykelstier langs Sønderstrupvej
 - Det er vurderet, at området vil blive for spredt, hvis DGI-siloen skulle medtages i lokalplanområdet.
 - Goldkærgård bliver ikke en del af lokalplanen.

De dele af mødets emner, som omhandlede det eksisterende centerområde er beskrevet i lokalplan 19.03.

Der blev afholdt et offentligt møde om lokalplanforslaget den 22. maj 2012 i Aktivitetscentret, Nytorv, Tølløse. På dette møde blev følgende emner berørt:

- Trafikforhold: Ny vej mellem Sønderstrupvej og Industrivej bør anlægges som trafikanalysen foreskrev og for at lette udkørsel til Sønderstrupvej. Parkering bør ikke være tilladt på Industrivej og der bør etableres bump på vejen.
- Støj: naboerne vil blive generet af den øgede støj og der bør kunne opsættes hegn.
- Fordeling af udgifter til trafik anlæg ved yderligere butikker.

Fordelingen af udgifter sker mellem de butikker, som lokalplanen giver mulighed for.

På baggrund af det offentlige møde er der taget følgende beslutninger:

- Det blev besluttet at vurdere behovet for en ny vej i et år.
- Lokalplanen stiller krav om de nødvendige parkeringspladser på butikkerne egen grund.
- I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen er bestemmelserne om opstilling af støjmur blevet præciseret.

Kommuneplan 2007-2018

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 31, som inddrager området i rammeområde 19.C01. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplan nr. 19.04 i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bestemmelserne i Kommuneplantillæg nr. 31 er videreført i Forslag til kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune, der er i offentlig høring hen over sommeren 2013. Således er lokalplan nr. 19.04 også i overensstemmelse med kommuneplanforslaget.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanen erstatter ikke anden lokalplan for området.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der sker en udvidelse af det eksisterende centerområde med mulighed for flere butikker. Det nye område skal have samme kvaliteter som det eksisterende centerområde.

Den nærmeste omkringliggende bebyggelse består af mindre virksomheder og parcelhuse. Det er forudsat i kommuneplanen, at området skal kunne udbygges til tættere boligområde. Det vurderes, at butikkerne vil kunne indgå som en harmonisk del af et sådant område.

Internt i området skal der være mulighed for sikker færdsel for alle. Hvor der er biltrafik i centerområdet, bliver vejbanen udformet så hastigheden nedsættes væsentligt. Inden ibrugtagning af butikkerne, skal der ske etablering af de nødvendige vejanlæg, som beskrevet i lokalplanens bestemmelser og kommunens godkendelser.

Trafikforhold

En trafikanalyse har beskrevet, at etablering af butikker på modsat side af Sønderstrupvej end det eksisterende center, vil betyde, at der skal ske en nedsættelse af hastigheden på Sønderstrupvej. Den eksisterende udkørsel fra Industrivej ligger ca. 100 meter fra krydset ved Tølløsevej. Den korte afstand betyder, at der kan ske ophobning af trafik, på dage med megen trafik på Sønderstrupvej og udkørende trafik fra forretningerne på Industrivej. Der er derfor behov for en anden forbindelsesmulighed til Industrivej længere væk fra krydset ved Tølløsevej, hvor udkørsel fra Industrivej til Sønderstrupvej flyttes mod syd for at sikre en god og sikker afvikling af trafikken i området.

Butiksejere skal bidrage økonomisk til trafikomlægning og arealerhvervelser i henhold til udbygningsaftale.

Der sker en omlægning af Sønderstrupvej på strækningen ud for lokalplanområdet. Med cykelstier og ændret udformning af vejarealet, vil hastigheden blive nedsat på strækningen. På Industrivej anlægges fortove.

I forbindelse med detailprojektering skal foretages en tilgængelighedsanalyse, som beskriver fremkommeligheden for personer med bevægelseshandicap eller synsmæssige handicap. Området er busbetjent med busser til stationen, Holbæk, Undløse og St. Merløse.

Holbæk Kommune er vejmyndighed inden for lokalplanområdet.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Området elforsyns af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

I lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt*. Der foreligger principbeslutning fra Byrådet om, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som

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

lavenergibebyggelse**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Der stilles ikke tilsvarende krav om lavenergibebyggelse i forbindelse med butiksbegyggelse. I disse tilfælde forventes byggeriet tilsluttet naturgasnettet. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.
Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kvarmløse-Tølløse vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Forsyning.
Spildevandsanlægget skal etableres på privat foranledning, og det kræver Byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg skal overtages af kommunen. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med kommunens overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi.
Det er Byrådet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.
Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Teknik- og Miljøafdelingen.
Regnvand skal så vidt mulig nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det.
Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune- bygningsmyndigheden.
Kommunens Spildevandsplan foreskriver, at minimum 30 % af grundenes areal skal være belagt med græs, grus eller anden overflade, som tillader nedsivning af regnvand, eller tilsvarende tiltag, som giver samme effekt.

Boks:
Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og Teknik og Miljø Myndighed 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.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg, hvis det forefindes.

Bæredygtighed

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling I lokalplanen tilstræbes udformning af friarealer, som muliggør nedslivning af overfladevand. Ved ændring af belægninger, skal det så vidt muligt gøres permeable.

Miljøvurdering

Støj

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

Varelevering og tilsvarende aktiviteter, som kan resultere i støj skal overholde værdierne i "Vejledning nr. 5 / 1984: Ekstern støj fra virksomheder" fra Miljøstyrelsen.

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

Region Sjælland har ikke stillet krav til lokalplanen i forhold til jordforureningsloven. Hvis en ejendom er kortlagt i henhold til jordforureningsloven, skal der i visse tilfælde søges om § 8 forud for byggeri. Det gælder ved ændring af arealanvendelse samt bygge- og anlægsarbejde i indsatsområder overfor grundvand. I den forbindelse vil myndigheden kunne stille krav. Det er først når der foreligger et konkret projekt til et byggeri, at tilladelsesordningen træder i kraft. Forud for tilladelsen kan det kræves, at grundejer for egen regning udfører nødvendige undersøgelser og eventuelt foretager afværgeforanstaltninger, og i tilladelsen vil der blive stillet en række vilkår.

Det er kommunen, der er myndighed på tilladelser efter § 8.

For lokalplanområdet er der ikke sket udpegninger som forurenede eller muligt forurenede. Der er dog formodning om, at flere af grundene kan være forurenede. Der bør derfor ske en undersøgelse af, om det kan være tilfældet inden byggeriet påbegyndes.

Hvis der efterfølgende 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. (Kommunen selv myndighed)

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 vis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Loven

opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Kort beskrivelse af miljøscreeningens hovedoverskrifter.

Bymiljø & landskab

Befolkningens sundhed / sikkerhed

Natur

Forurening

Vand

Trafik

Kulturarv

Ressourcer og affald

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanforslaget tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Miljøscreening fremgår af bilag 6. Beslutningen bekendtgøres samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

Servitutter

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 14 ck Tølløse By, Tølløse

Dokument lyst den 11.03.1940 nr. 4132-21 om byggelinier.

Servitut om vejbyggelinie langs Sønderstrupvejvej. Servitутten er i strid med lokalplanen og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 28.10.1964 nr. 9804-21 om bebyggelse.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 14ø, Tølløse By, Tølløse

Dokument lyst den 11.03.1940 nr. 4132-21 om byggelinier.

Servitut om vejbyggelinie langs Sønderstrupvejvej. Servitутten er i strid med lokalplanen og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 07.05.1963 nr. 3181-21 om Højdebegrænsning i oversigtslinje.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 25.06.1964 nr. 5718-21 om

adgangsbegrænsning til Sønderstrupvej.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Holbæk Kommuneer myndighed inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens gennemførelse

Ved gennemførelse af planen skal der ske en omlægning af trafikken.

Der er foretaget en trafikanalyse med henblik på at analysere trafikafviklingen i området med den øgede trafikbelastning ved etablering af mere end en butik. Den viser, at det vil det være nødvendigt at etablere en ny adgangsvej til Industrivej. Hvis der kun er udkørsel fra Industrivej og Herluf Trolles Vej ved butikkerne, så kan det forventes, at trafikken vil bryde sammen i krydset ved Sønderstrupvej og Industrivej som følge af øget kødannelse. I trafikanalysen er er beskrevet nødvendigheden af en ny adgangsvej fra Sønderstrupvej til Industrivej fra krydset til Vestergade til krydset ved Barnekowparken. Det vurderes, at den eksisterende sydlige

udkørsel fra Industrivej 300 meter mod syd ikke vil være et relevant alternativ til udkørsel for den del af trafikken, som skal mod nord eller ad Vestergade.

Udkørsel fra butikkerne vil kun ske til Industrivej. Inden ibrugtagning af butikkerne skal der ske hastighedsregulerende tiltag på Sønderstrupvej og etablering af fortov på Industrivej ud for de enkelte butikker, jfr. bestemmelserne i lokalplanen. For at kunne etablere den nye adgangsvej, kan kommunen foretage den nødvendige ekspropriation hertil.

Lokalplanen gennemføres på baggrund af frivillig udbygningsaftale, jfr. Planlovens § 21b. Aftalen er indgået mellem Holbæk Kommune og ejerne af ejendommene 14 ø og 14 ck Tølløse By. Aftalens formål er, at fastlægge de trafik anlæg, som skal udføres før ibrugtagningstilladelse af de i lokalplanen anførte bygninger kan ske. Aftalen omhandler således anlæg af trafikdæmpende foranstaltninger, supplerende cykel på Sønderstrupvej, Anlæg af sikker overgang på Sønderstrupvej fra centerområder på modsatte side af Sønderstrupvej, anlæg af fortove langs industrivej ud for forretningerne, anlæg af ny forbindelsesvej mellem Sønderstrupvej og Industrivej og ensretning af Industrivej ved nuværende udkørsel ved Herluf Trolles Vej samt etablering af lysregulering ved Vestergade. I aftalen er desuden angivet vilkår for udførelsen af disse trafik anlæg.

19.04 Bestemmelser Centerområde ved Industrivej, Tølløse

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at området kan anvendes til detailhandel, liberalt erhverv og boliger
- at ny bebyggelse gives en harmonisk udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til skala, facaderytme, højde, materialer og taghældning
- at der ved etablering af nye boliger etableres altaner eller fælles gårdanlæg på min. 5 m² pr bolig.
- at butikker har åben facade og en indgang mod Sønderstrupvej
- at der i centerområdet er tilstrækkeligt med parkeringspladser
- at færdsel til fods kan ske på en trafiksikker måde
- at området er tilgængeligt for handicappede

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 14ø, 14ck, 7000a og 7000g Tølløse By, Tølløse
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder detailhandel, restaurant, liberalt erhverv*, offentlige formål samt etageboligbebyggelse, trafik- og opholdsarealer.

Note: *liberalt erhverv defineres som fx læge, revisor, edb-konsulent, advokat, kiropaktor, kontorvirksomhed og lignende erhverv

- 3.2 I stueetagen må kun forefindes dagligvare- og udvalgsvarerbutikker inklusiv tilhørende kontorlokaler samt offentlige funktioner, restaurant, lægeklinik og bank. På andre etager kan forefindes liberale erhverv og boliger.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Fællesarealer, parkerings- og vejarealer kan udstykkes og sammenlægges med byggefeltgrunde uden at anvendelse ændres og hermed overgå til privat fællesareal.
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade +1 meter hele vejen omkring.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme fastsættes til 80.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres langs de byggelinjer, som er angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 12,5 m over terræn.
- 5.5 Mindre bygninger såsom uopvarmede skure og udhuse kan placeres uden for byggelinjerne og efter reglerne i gældende bygningsreglement. Tilsvarende kan mindre bygningsdele som halvtage, altaner og små, uopvarmede karnapper placeres uden for byggelinjer. Sådanne mindre bygningsdele og bygninger må ikke være større end 10 m².

- 5.6 Enkelte butikker må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 1200 m² for handel med dagligvarer, inklusiv 200 m² til personalefaciliteter, og 600 m² for handel med udvalgsvarer. Det samlede bruttoetageareal der kan anvendes til butiksformål er 2000 m².
- 5.7 Der kan ske overdækning af gangarealer med halvtage indtil 2,5 meter fra facaden.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygninger skal fremstå med facader af blank mur eller som pudsede, fildsede vandskurede eller tilsvarende overfladebehandlet materiale.
- 6.2 Blank mur skal opføres i gule, orange eller røde sten. Overflader der er pudsede eller lignende facader skal fremstå i hvide nuancer eller i jordfarver i henhold til farveskema på bilag 5
- 6.3 Mindre bygningsdele og mindre dele af facaden kan fremstå i andre materialer. Glansværdien på facader og facadedele skal være på 10 eller derunder (vinduer undtaget). Træværk skal fremstå i farverne hvid, sort eller samme farver, som kan anvendes til facader, se farveskema, eller fremstå som oliebehandlet træ. Andre materialer skal fremstå ubehandlede eller i matte jordfarver eller disses blanding med sort eller hvid.
- 6.4 Taghældningen skal være mellem 30° og 45°. Bygninger på 2 etager eller derover kan udføres med taghældning ned til 25°. Taghældninger på 45° kan udføres som såkaldt københavnertag.
- 6.5 Tage skal udføres i lertegl, betontegl, eternit eller tagpap og må ikke have en blank overflade. Glansværdien skal være på 10 eller derunder.
- 6.6 Halvtage skal udføres som jern- eller trækonstruktioner.
- 6.7 Vinduer og døre skal indgå i alle facader mod vej og gangstrøg med minimum 20 % af facadens areal. Undtaget herfor er facader, der indgår i et læsseareal og er skærmet af en støjmur. Forretningsvinduer skal være aktive, dvs. de må ikke blændes med folie, reklamer, forhæng eller tilsvarende.
- 6.8 Vinduer og døre skal være fremstillet af træ, metal eller i kombination heraf
- 6.9 Vinduer og døre skal fremstå i sort, hvide eller i matte jordfarverfarver eller i disses blanding med sort eller hvid.
- 6.10 Der må kun opsættes skilte på bygningernes facader.
- 6.11 Skilte må være belyst med nedadrettet belysning, eller lysende, og skal være stationære. Skilte må ikke bestå af løbelys, fjernsynskærme, blinkende eller på anden måde være varierende i lysstyrke.
- 6.12 Overkanten af skilte og lignende må ikke placeres højere end 5 meter over terræn.
- 6.13 Fælles skiltning på fællesarealer må ske med pyloner ved hver indkørsel til området med en maksimal højde på 5 meter.
- 6.14 Der må ikke opstilles flagstænger med reklameflag i lokalplanområdet

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang sker fra Industrivej. Ved udbygning af lokalplanområdet kan der etableres ny adgangsvej mellem Industrivej og Sønderstrupvej.
- 7.2 Sønderstrupvej skal på strækningen ved centret omlægges i nødvendigt omfang med en belægning og en udformning, som virker hastighedsdæmpende og fremmer trafiksikkerheden for gående færdsel på tværs og langs Sønderstrupvej.
- 7.3 Der skal etableres en overgang for gående på tværs af Sønderstrupvej, som muliggør sikker krydsning. Overgangen skal placeres i forlængelse af eksisterende ganglinjer i centerområdet øst for Sønderstrupvej.
- 7.4 Ved etablering af mere end én dagligvarebutik, kan der anlægges en supplerende forbindelsesvej mellem Sønderstrupvej og Industrivej syd for den eksisterende adgang til Industrivej ved Herluf Trolles Vej.
- 7.5 Veje internt i lokalplanområdet skal anlægges med en kørebane på 5,0 meters bredde.
- 7.6 Stier og gangarealer udlægges i minimum 2,5 metersbredde
- 7.7 Der skal forefindes fortov langs Industrivej og Sønderstrupvej ud for de enkelte butikker. Disse og øvrige gangarealer skal belægges med asfalt eller belægningssten.
- 7.8 Gangarealer og parkeringsarealer skal være fremkommelige for handicappede og udformes ifølge "DS 105 Udearealer for alle".
- 7.9 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal, 1 parkeringsplads pr. 50 m² andet erhverv og 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 7.10 Parkeringspladser kan anlægges som vist på bilag 4.
- 7.11 Parkeringsarealer skal belægges med asfalt eller belægningssten. Parkeringsarealer skal så vidt muligt have gennemtrængelig overflade.
- 7.12 Der skal indrettes 2 handicapparkeringspladser til hver dagligvarebutik. Disse skal placeres maks. 30 meter fra butikkens indgang og i tilknytning til gangareal.

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun benyttes til parkeringsanlæg, opholdsarealer, stier og beplantning. Der må ikke foretages oplag eller afspærring af dele af fællesarealerne. Disse arealer fremgår af bilag 4
- 8.2 Der kan i relation til de enkelte butikker ske udstilling eller udendørs servering i tilknytning til indgangsparti.
- 8.3 På parkeringsarealer kan i tilknytning til bygninger placeres afskærmede områder til renovation.

- 8.4 Beplantning skal ske med stedtypiske arter som Tjørn, Røn, Eg, Navr, Avnbøg, Ahorn eller Bøg.
- 8.5 Afvanding skal så vidt muligt ske ved lokal nedsivning.
- 8.6 For at sikre lokal nedsivning af regnvand, skal ubebyggede arealer udformes med en gennemtrængelig overflade på minimum 30 % af arealet. Hvor det ikke kan lade sig gøre, kan suppleres med forsinkelsestiltag, så effekten bliver det samme.
- 8.7 Der indrettes grønne arealer i tilknytning til nye parkeringsarealer, og disse beplantes med træer af arter som fremgår af § 8.4
- 8.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til oplag, uindregistrerede køretøjer og lignende. Henstilling af køretøjer over 3500 kg henvises til lovlig parkering i industriområder.
- 8.9 Området skal være belyst med lamper. Lyskilden må ikke være højere end 5 meter over gadeniveau. Lamper kan placeres på standere eller på væggen. Lyskilden skal være nedadrettet.
- 8.10 Mod naboer skal etableres en mur eller tilsvarende anlæg af en tilstrækkelig højde mod skel, så støj-, indblik- og lysgener minimeres."

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indekluttet 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.
- 9.2 Ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet i en grundejerforening.
- 10.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og fællesarealer, herunder også beplantning.
- 10.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.
- 11.2 Der er som en del af lokalplanudarbejdelsen indgået en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur med grundejer, jf. planlovens § 21 b. Denne aftale betyder, at grundejer finansierer en række infrastrukturelle forbedringer i forbindelse med lokalplanens realisering. De infrastrukturelle tiltag fremgår af kortbilag 4.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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.

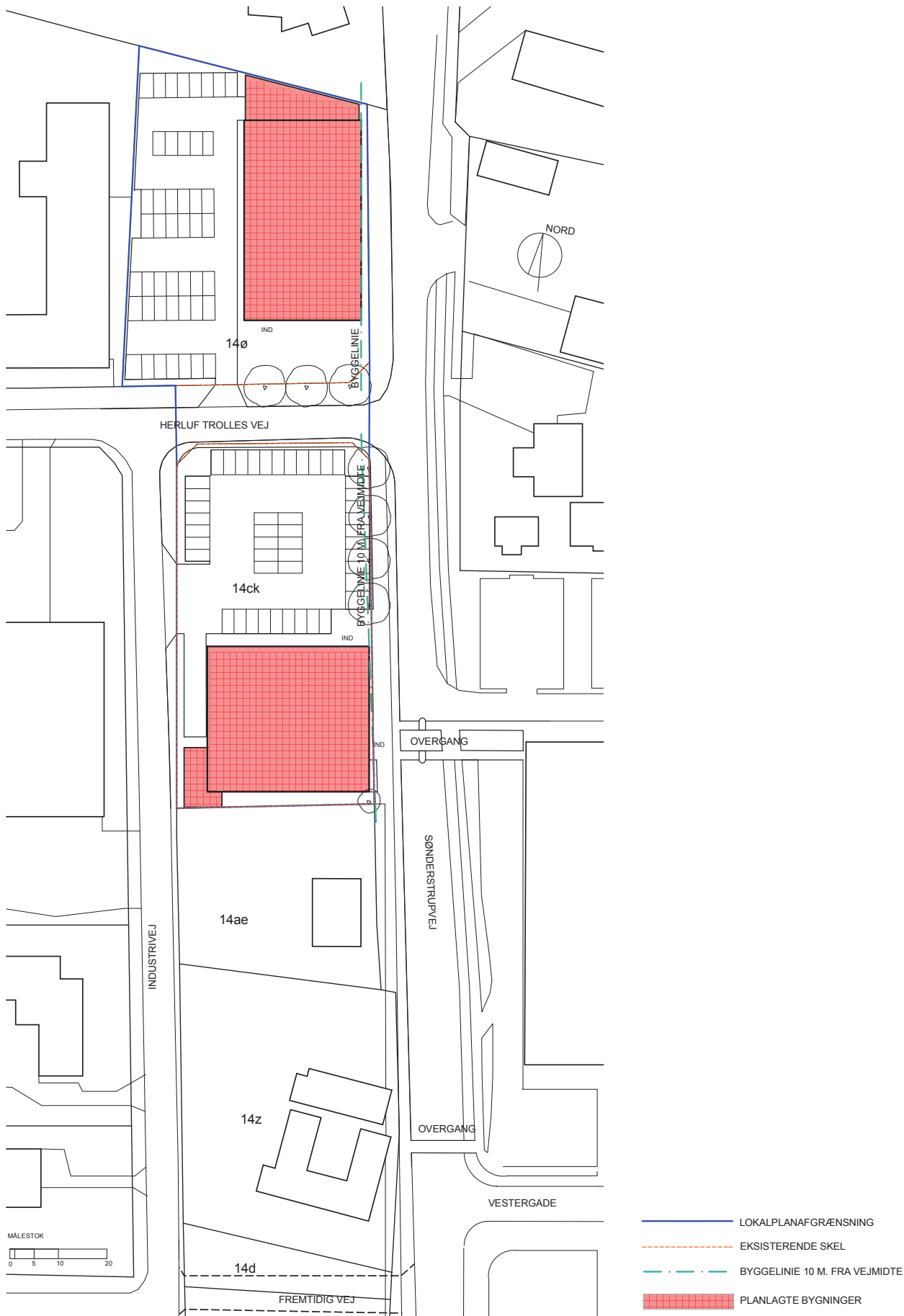
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 19.04 Industrivej detailhandelsområde er vedtaget af Holbæk Byråd den 15. maj 2013.

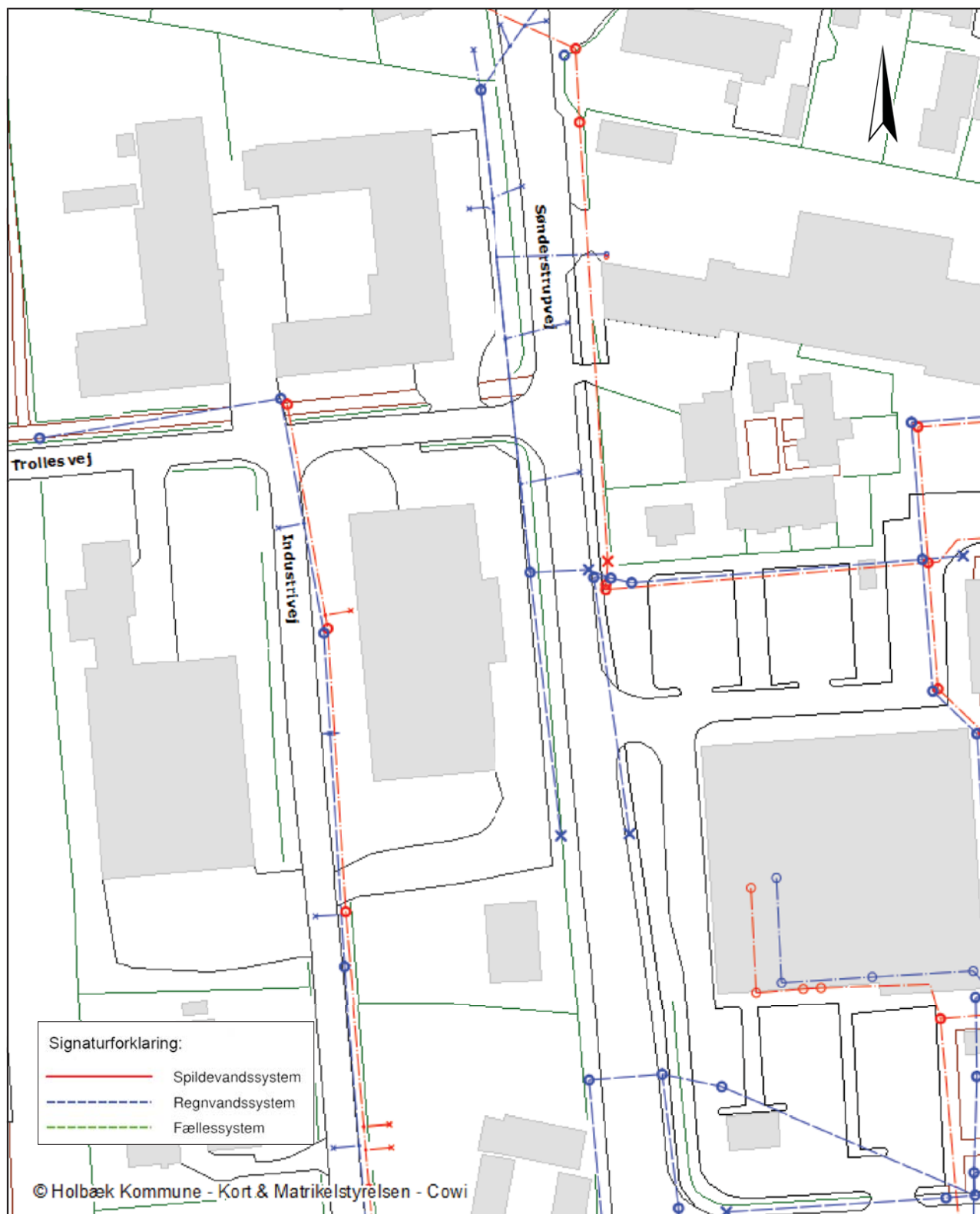
Kortbilag 1: Lokalplanområdet



Kortbilag 2: Teknisk plan



Kortbilag 3: Forsyningskort



Sag:

Emne:

Sags nr.:

Dato: 11.04.2012

Ini: krish

Mål: 1:1.000

Besøgsadr.:

Kanalstræde 2
4300 Holbæk

Tlf.:

7236 3636

www:

www.holbaek.dk

Mail:

post@holb.dk

Postadr.:

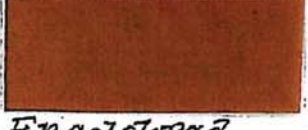
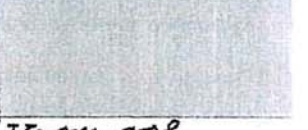
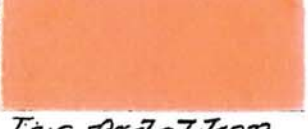
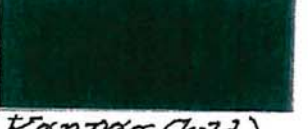
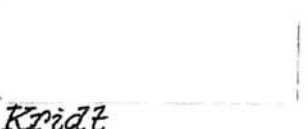
Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice

Kortbilag 4: Illustrationsplan



Bilag 5: Farveskema

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kølnrød (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød Siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Siena Vasker 04