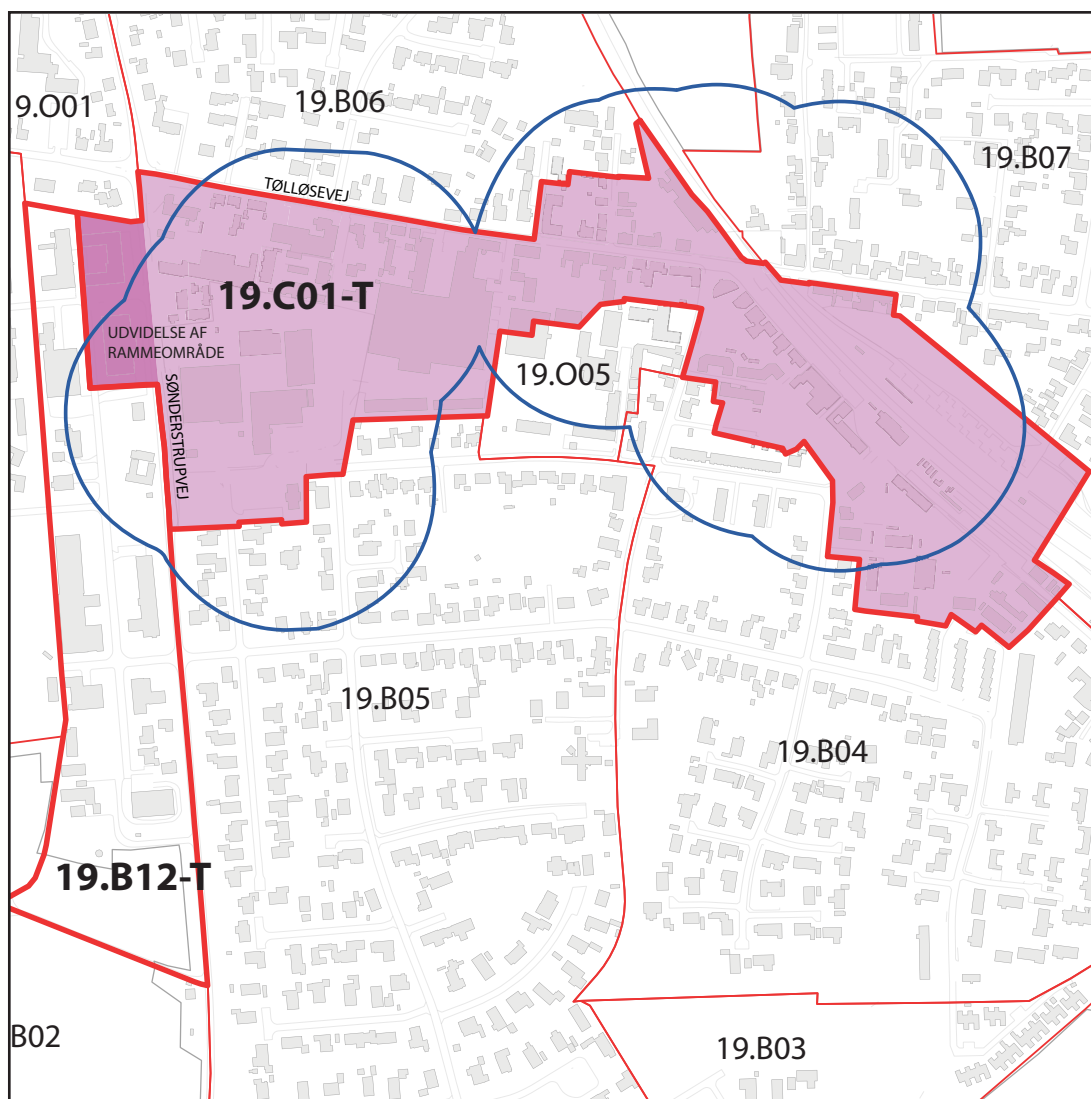


Kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune



Kommuneplantillæg nr. 31 er vedtaget af Holbæk Byråd

den 15. maj 2013 og offentliggjort den 23. maj 2013

Kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2007-2018

For at muliggøre etablering af detailhandel i Tølløse by ved Industrivej er der vedtaget et kommuneplantillæg, hvor centerområdet og detailhandelsrammen udvides.

Tidligere rammer

- Del af rammeområde 19.B12

Omr. Nr.	Navn	Anvendelse	Maks. B %	Maks. Etage-antal	Maks. Bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone	Ikraft-træden
19:B12	Industrivej	Etagebyggeri	80	3	12,5	Opholdsareal skal udgøre min 30 % af boligarealet	Byzone	Byzone	30.04.08

Rammer efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 31

- Området inddrages i rammeområde 19.C01

Omr. Nr.	Navn	Anvendelse	Maks. B %	Maks. Etage-antal	Maks. Bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone	Ikraft-træden
19.C01	Tølløsevej, Mostjorden og Jernbanevej	Centerområde Boliger	80	3	12,5	Opholdsareal skal udgøre min 30 % af boligarealet. Der skal skabes et butikstrøg som forbinder Hovedgaden og Centertorvet gennem matr.nr. 5b (Unicad grunden)	Byzone	Byzone	30.04.08

Tidligere detailhandelsramme i Tølløse

I detailhandelsområdet kan der maksimalt planlægges inden for en ramme for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksførmål på:

- 3500 m² for dagligvarer og
- 2000 m² for udvalgsvarer.

Den maksimale butiksstørrelse er:

- 3500 m² for dagligvarer og
- 2000 m² for udvalgsvarer
- 500 m² for særlig pladskrævende varer

Detailhandelsramme i Tølløse efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 31

I detailhandelsområdet kan der maksimalt planlægges inden for en ramme for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål på:

- 7500 m² for dagligvarer og
- 4000 m² for udvalgsvarer.

Den maksimale butiksstørrelse er:

- 3500m² for detailhandel og
- 2000 m² for udvalgsvarer
- 500 m² for særlig pladskrævende varer.

Yderligere udvides afgrænsningen på detailhandelsområdet i Tølløse mod vest som vist på kortbilaget.

Formål og baggrund

Byrådet ønsker at skabe mulighed for at etablere yderligere dagligvareforretninger i Tølløse.

Tølløse har et bredt udbud af detailhandel, men der har vist sig et behov for at skabe nye muligheder for placering af større dagligvareforretninger i byen. Særligt fordi en eksisterende dagligvareforretning er blevet fjernet i den centrale del af Tølløse i forbindelse med at jernbanen igennem byen er ved at blive udvidet til et dobbeltspor.

På baggrund af ovenstående udvider kommuneplantillæg nr. 31 centerområdet og bymidten i Tølløse, så der kan etableres dagligvareforretninger vest for Sønderstrupvej.

Standardstørrelsen for en nyopført dagligvarebutik er i dag ca. 1000 m². For at sikre mulighed for mindre dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning, udvides den samlede detailhandelsramme for dagligvarer i Tølløse fra 3.500 m² til 7.500 m².

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.

Forhold til den statslige og regionale planlægning

Det vurderes, at kommuneplantillæg nr. 31 er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Forhold til den kommunale planlægning

Kommuneplantillæg nr. 31 udlægger området til centerformål (en del af rammeområde 19.C01-T), udvider Tølløses bymidte til at omfatte hele rammeområdet og udvider byens detailhandelsramme til 13.500 m². Afgrænsning på rammeområde 19.C01 og Tølløses bymidte fremgår af kort.

Udvidelsen af Tølløses bymidte sker udover den statistiske afgrænsning, der også fremgår af kortbilag. Konkret udvides bymidten til at omfatte 2 yderligere ejendomme vest for Sønderstrupvej. Ejendommen Industrivej 1 er helt omfattet af den statistiske afgrænsning, mens ejendommen Industrivej 2 kun er delvist omfattet af den statistiske afgrænsning.

Det vurderes, at Kommuneplantillæg nr. 31 er i overensstemmelse med den kommunale planlægning, herunder også Udviklingsstrategi 2012.

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.

Redegørelse for udvidelse af bymidten

I henhold til Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er det muligt at udvide en bymidte udover den statistiske afgrænsning. Det kræver dog en særlig redegørelse for bevæggrundene og konsekvenserne af udvidelsen.

Bymidten i Tølløse by var tidligere koncentreret i området omkring Tølløsevej og Jenbanevej. I Kommuneplanens detailhandelsrapport var det oprindeligt også kun områderne omkring disse veje, at den statistiske bymidte var afmærket.

De senere årtier er der sket en betydelig udbygning af Tølløse by med nye boligområder, især i den vestlige og sydvestlige del af byen. Efterhånden som udbygningen af nye og større butikker blev der i fra 1980 bygget detailhandelsbutik ved Sønderstrupvej. Fra omkring 1990 blev etableret et egentlig centerområde ved Sønderstrupvej, og dette blev udbygget i 2008. På baggrund af udbygningen af centret ved Sønderstrupvej er den statistiske bymidteafgrænsning udvidet til også at omfatte en større del af Tølløsevej, områder ved Sønderstrupvej og dele af Vestergade.

Tølløse er udpeget som en af de to mellemstore byer i Holbæk Kommune, som har et bredt udbud af detailhandel. Det er derfor også vigtigt, at udbuddet af dagligvarebutikker fastholdes i byen og gerne udbygges. Dette er også årsagen til at kommuneplantillæg udvider detailhandelsrammen for Tølløse Bymidte til 13.500 m². Ovenstående gælder særligt af to årsager. Dels fordi en eksisterende dagligvareforretning er blevet fjernet i den centrale del af Tølløse i forbindelse med at jernba-

nen igennem byen er ved at blive udvidet til et dobbeltspor. Dels fordi en eksisterende dagligvareforretning i byens butikscenter er nødt til at flytte for at foretage en ønsket udvidelse.

Der er sket en vurdering af muligheden for at planlægge for yderligere dagligvareforretninger inden for det eksisterende centerområde. Det vurderes dog ikke muligt. Dette skyldes forhold som at bebyggelsesstrukturen omkring Jernbanevej og dele af Tølløsevej er for tæt til at det er muligt at placere dagligvarebutikker af den størrelse, som bygges i dag. Tilsvarende vurderes det, at de trafikale forhold ved Tølløsevej, Kvarmløsevej og især ved Jernbanevej ikke i tilstrækkelig grad er velegnede til at klare den øgede trafikmængde, der følger større dagligvareforretninger. Dette forhold understreges af den igangværende omlægning af vejnettet omkring jernbanen i forbindelse med dennes udvidelse. Videre er det ikke vurderet muligt at planlægge for yderligere dagligvareforretninger ved det eksisterende butikscenter ved Sønderstrupvej. Det tilgængelige areal er ikke stort nok til både at rumme yderligere dagligvarebutikker sammen med de nødvendige parkeringspladser. I sammenhæng med sidstnævnte skal det nævnes, at butikscentret ved Sønderstrupvej er omfattet af den gældende lokalplan nr. 19.03. I henhold til lokalplanen er det ikke muligt at etablere yderligere detailhandel i centret. Særligt ikke efter at en eksisterende dagligvareforretning i området for nylig blev udvidet. Der er sket vurdering af muligheden for flere placeringer i bymidten. En mulig placering på den tomme hotelgrund på Jernbanevej blev vurderet, men denne grund var arealmæssigt for lille til en forretning. En placering på Unicad-grunden blev også undersøgt. Denne grund er dog væsentlig større end det behov de to butikker har og de trafikale adgangsforhold er mindre gode. Endelig blev en placering øst for jernbanen overvejet. Jernbanen er dog så stor en barriere, at der ikke er en reel sammenhæng med resten af bymidten.

I forlængelse af ovenstående er det vurderet, at det af trafikale grunde vil være mest hensigtsmæssigt at planlægge for nye dagligvareforretninger i Tølløse lige vest for Sønderstrupvej, som er en af indfaldsvejene til Tølløse. Videre er ejendommene Industrivej 2 og 1 vurderet at være særligt velegnede. Trafikalt vil der være let adgang til dagligvareforretninger dette sted fra Sønderstrupvej via Industrivej, og der vil være tilstrækkelig plads til at etablere de nødvendige parkeringspladser. Vurderingen sker i forlængelse af en vurdering om, at der i dag er en god adgang til det eksisterende butikscenter ved Sønderstrupvej.

Tølløse er som nævnt er udpeget som en af de to mellemstore byer i Holbæk Kommune, hvor det er vigtigt at udbuddet af dagligvarebutikker fastholdes og udbygges. På den baggrund vurderes det, at kommuneplantillæg nr. 31 til fulde tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur.

Hvis der etableres dagligvareforretninger i rammeområde nr. 31, vil disse forretninger erstatte to eksisterende udvalgswarebutikker i området, herunder en bilhandel. Dagligvareforretningerne vil i et begrænset omfang være med til at ændre trafikstrømmene i den centrale del af Tølløse. Det vurderes dog, at de ændrede trafikstrømme ikke vil have en særlig indflydelse på byens bymiljø. Dels fordi dagligvareforretningerne netop kan etableres nær en af de større indfaldsveje til Tølløse.

se, som kan give en hensigtsmæssig trafikafvikling. Dels fordi dagligvareforretningerne kan etableres et sted, hvor der samtidig kan etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 har været sendt i offentlig høring sammen med forslag til lokalplan nr. 19.04 og en udbygningsaftale for ombygning af Sønderstrupvej. Der skal sikres en hensigtsmæssig ombygning af Sønderstrupvej til fordel for alle de trafikanter, der vil benytte dagligvareforretningerne vest for Sønderstrupvej.

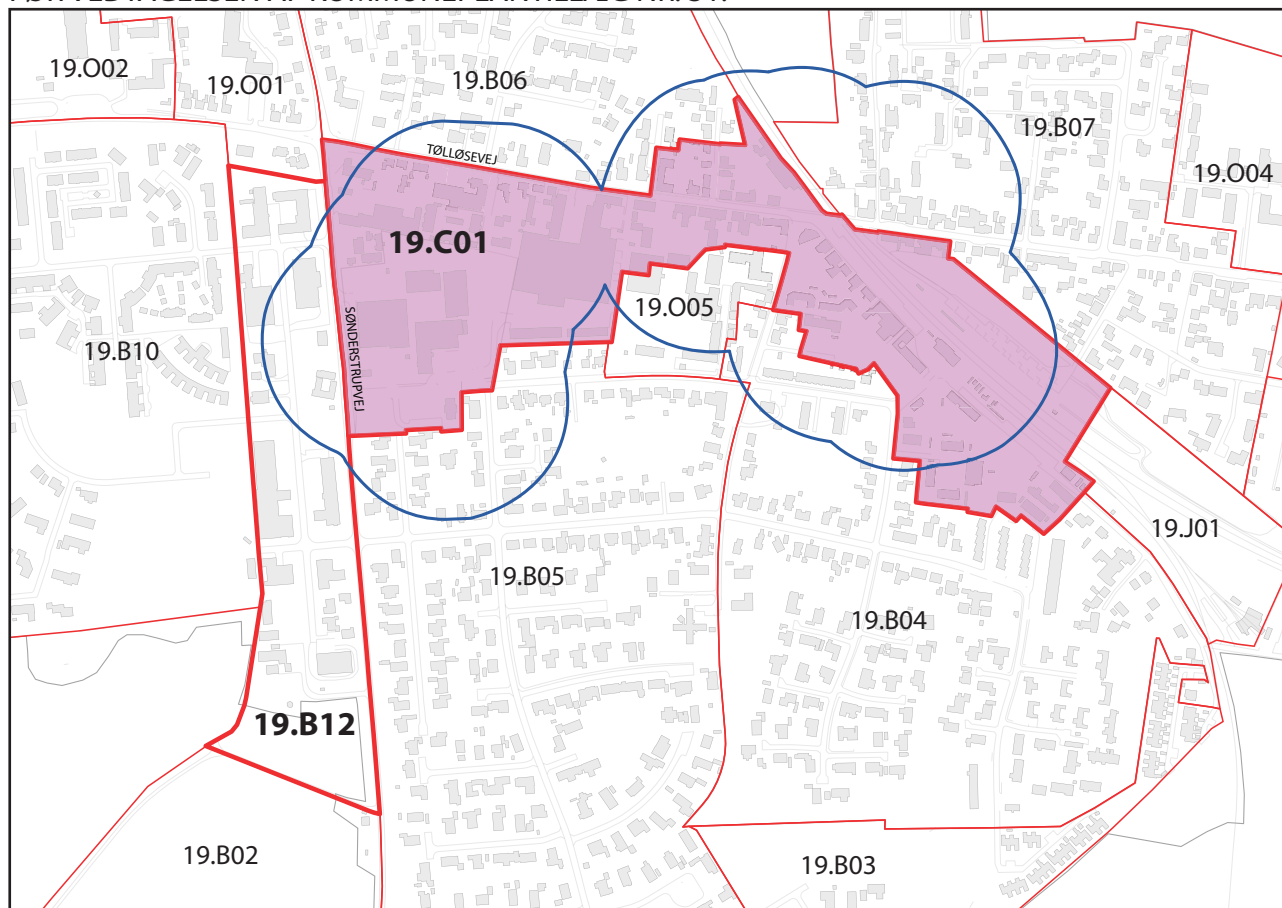
Dagligvareforretningerne vil afløse en bilforretning og en bygning der ejes af Røde Kors. Anvendelse til detailhandel vurderes ikke at forringe de miljømæssige forhold sammenlignet med den tidligere anvendelse til industri og boligområde, som området var udlagt til i Holbæk Kommunes kommuneplan 2007-2018.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening af kommuneplantillæggets og lokalplanens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Miljøscreeningen blev offentliggjort som bilag til forslag til kommuneplantillæg nr. 31.

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. Kommuneplantillæg nr. 31 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 sker væsentlig indflydelse på bymiljøet og der er gode trafikale adgangsforhold.

FØR VEDTAGELSEN AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31:



EFTER VEDTAGELSEN AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31:

