

Erhvervsområde Megacenter II, vestbyen Holbæk



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd

den 14. november 2012 og offentliggjort den 18. december 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Planens område</u>	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	4
<u>Borgerinddragelse</u>	5
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	5
<u>Eksisterende lokalplaner</u>	5
<u>Lokalcenter</u>	5
<u>Byggelinjer</u>	5
<u>Butikkers påvirkning af bymiljøet</u>	6
<u>Diverse udpegninger</u>	6
<u>Trafikforhold</u>	6
<u>Energi og forsyning</u>	6
<u>Energiforsyning</u>	7
<u>Varmeforsyning</u>	7
<u>Vandforsyning</u>	7
<u>Regn- og spildevand</u>	7
<u>Affald og genbrug</u>	8
<u>Telekommunikation</u>	8
<u>Bæredygtighed</u>	8
<u>Byggeri og planlægning</u>	8
<u>Transport</u>	8
<u>Ressourcer og miljø</u>	8
<u>Natur</u>	9
<u>Sundhed og trivsel</u>	9
<u>Miljøvurdering</u>	9
<u>Støj</u>	9
<u>Jordforurening</u>	9
<u>Fund og fortidsminder</u>	9
<u>Miljøvurdering og VVM</u>	10
<u>Servitutter</u>	11
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	11
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	12
<u>§ Hjemmel</u>	12
<u>§ 1 Formål</u>	12
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	12
<u>§ 3 Område</u>	12
<u>§ 4 Udstykninger</u>	13
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	13
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	13
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	13
<u>§ 8 Skiltning</u>	14
<u>§ 9 Øvrige ubebyggede områder</u>	14
<u>§ 10 Belysning</u>	15
<u>§ 11 Tekniske anlæg</u>	15
<u>§ 12 Miljø</u>	15
<u>§ 13 Støj</u>	15
<u>§ 14 Grundejerforening</u>	16
<u>§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	16
<u>§ 16 Aflysning af servitutter</u>	16
<u>§ 17 Lokalplanens retsvirkninger</u>	16
<u>§ 18 Vedtagelsespåtegning</u>	16

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er ejerens konkrete ønske om, at realisere kommuneplanens mulighed for, at udvikle området til erhvervsformål for særlig pladskrævende varer og én dagligvarebutik.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanrammeområde 2.E02. Rammeområde 2.E02 er udpeget som erhvervsområde. Der kræves derfor vedtaget et kommuneplantillæg inden vedtagelsen af lokalplanen der inddrager en del af området til et nyt rammeområde 2.C08 Omfartsvejen/Søstrupvej.



Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge et areal på ca. 2 ha til en butik med særlig pladskrævende varer på ca. 4.000 m² og én dagligvarebutik på ca. 1.000 m².

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen langs Omfartsvejen opføres med et sammenhængende udseende, at området sikres en hensigtsmæssig udbygning, et grønt præg og der er en sammenhæng med Megacentret I.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder

A - Dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m²

B - Butikker til særlig pladskrævende varer, samt andre erhvervstyper som lager og engrosvirksomhed, tankanlæg og restaurations/fastfoodvirksomhed. Den maksimale butiksstørrelse

er på 8.000 m² for særlig pladskrævende varer

C - Fællesvej



Planens område

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Holbæk by på hjørnet af Omfartsvejen og Søstrupvej, syd for Megacentrum I. Det er i privat ejet og omfatter et areal på ca. 2 ha.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Omfartsvejen og Megacentrum I der indeholder både udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer. Mod øst afgrænses området af Søstrupvej, som ligeledes er udlagt til erhvervsområde med butikker til særlig pladskrævende varer - området indeholder én mindre beboelsesejendom Søstrupvej 1B ved hjørnet af Områdartsvejen og Søstrupvej. Mod syd afgrænses området af det åbne land og den resterende del af rammeområdet. Mod vest afgrænses området af en beboelsesejendom med tilhørende rideanlæg.

Lokalplanområdet har et forholdsvist regulært terræn, som falder svagt mod vest fra kote 34 i øst til kote 32 i vest. Området er uden bevojsning og anvendes i dag som landbrugsområde.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet som udlægges til erhvervsformål er beliggende ud mod Omfartsvejen med adgang dels fra Søstrupvej. Området er en del af et sammenhængende bælte af arealer udlagt til erhvervsformål langs Omfartsvejen i kommuneplanen. Lokalplanområdet overføres med lokalplanen til byzone.

Områdets anvendelse

Området er udlagt til erhvervsformål og kan anvendes til butikker til særlig pladskrævende varer, samt andre erhvervstyper som lager og engrosvirksomhed, tankanlæg og restaurations/fastfoodvirksomhed. Særlig pladskrævende varer omhandler alene biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Inden for lokalplanområdet kan der etableres én dagligvarebutik på 1.000 m².



Områdets udformning

Området er udformet ud fra et ønske om at skabe sammenhæng til Megacentrum I, at bebyggelsen opføres med et sammenhængende udseende, at området sikres en hensigtsmæssig udbygning og et grønt præg. For at fastholde en klar bebyggelsesstruktur er bebyggelsen placeret i tilknytning til den eksisterende byggeelinje langs Omfartsvejen. Facaderne er vendt mod et internt parkeringsområde og der er sammenhæng i materiale valg for de 2 butikker.

Bebyggelsen må opføres med 2½ etage i op til 11 meter's højde. Bebyggelsen kan opføres med saddeltag eller fladt tag. Farvesætningen inden for området skal være inden for skalaen jordfarve og disses blanding med sort og hvidt. En høj grad af synlighed til butikkerne er sikret ved store glasparkerier ud mod Omfartsvejen og Søstrupvej.

Det er intentionen at lokalplanområdet skal indeholde et beplantningsbælte der sammen med beplantningen længere mod vest skal være et karaktergivende og samlende motiv langs Omfartsvejen. Beplantningsbæltet skal bestå af grupper af træer som skal være af eksempel af Eg, Ahorn og røn herunder en lav busk beplantning bestående af buskroser, potentilla eller ribes. Langs Søstrupvej skal der ligeledes plantes enkelte trægrupper med en lav busk beplantning og adgangsarealet til området skal markeres med en beplantning der skal danne en form for grøn portal. Internt i området skal parkeringsarealet beplantes med træer langs den interne fodgængerzone og den interne fællesvej - i princippet som vist på kortbilag 4.



Områdets vejadgang sker vi Søstrupvej og der skal etableres et fodgængerovergang i Krydset - Omfartsvejen og Søstrupvej.

Der kan etableres grøfter til brug for afledning af regnvand langs Omfartsvejen.

Borgerinddragelse

Der er gennemført en idéfase fra den 30. april 2012 til den 13. april 2012.

Der er indkommet 3 høringsvar i forbindelse med idéfasen.

Forslaget har været i offentlig høring fra den 8. juni.2012 til den 3. august 2012. Der er afholdt offentligt møde den 28. juni 2012. På mødet deltog grundejeren og grundejere fra naboområdet. Det var særligt problematikken omkring den tunge trafik på Søstrupvej som især er problematiske i svinget ud for Søstrupvej nr. 6, der blev drøftet på borgermødet. Byrådet besluttede, at der opsættes skiltning således at tung trafik (over 3500 kg) ikke må bruge Søstrupvej som gennemkørsel, hvis det er trafikteknisk og fysisk muligt.

Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 36 så området til dagligvarebutik udtages af rammeområde 2.E02 og i stedet overgår til nyt rammeområde 2.C08 Omfartsvej/Søstrupvej, hvor anvendelsen er lokalcenter.

Eksisterende lokalplaner

Der er ikke nogen gældende lokalplan for området.

Lokalcenter

En forudsætning for etablering af lokalcenter er at den eksisterende dagligvarebutik i Megacenter I nedlægges. En servitutbestemmelse skal forhindre, at der kan etableres en ny dagligvarebutik på ejendommen. Lokalcenteret vil skulle servicere det omkringliggende boligområde nordvest for Omfartsvejen og nordøst for Søstrupvej. Lokalplanområdet vil således forsat blive forsynet via én dagligvarebutik på 1.000 m².

Byggelinjer

Der er tinglyst byggelinjer langs Omfartsvejen

- 20,0 meter fra vejmidten

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Detailhandel

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for én dagligvarebutik på 1.000 m². Lokalplanen bliver en del af et lokalcenter hvoraf dagligvarebutikken kan placeres. Ifølge planlovens § 5 n kan der uden for bymidter og bydelscentre udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el.lign. Lokalcentret skal betjene hele boligområdet langs Søstrupvej og boligområdet nord og vest for Megacentrum I og vil kun indeholde mulighed for denne ene dagligvarebutik. Den resterende ramme vil kunne anvendes til udvalgsvarebutikker med en max. butiksstørrelse på 1.000 m².

Diverse udpegninger

Særlige drikkevandsinteresser

Området er registreret som område med drikkevandsinteresser. Umiddelbart syd sydvest (opstrøms) for området er der registreret område med særlige drikkevandsinteresser. Der er ingen indvindingsboringer på arealet eller nær det. Det vurderes, at anlægget under almindelige forhold ikke vil påvirke grundvandet eller true eksisterende boringer.

Diger

Lokalplanen grænser op til 2 diger mod syd der er beskyttede, hvoraf det ene er et sognedige. Lokalplanen vil ikke ændre digernes tilstand.

Trafikforhold

Der er foretaget en trafikvurdering som finder at det trafikregulerende kryds mellem Omfartsvejen og Søstrupvej som udgangspunkt kan klare den forventede trafikmængde. Ved yderligere udvidelse af Megacentrum II skal der foretages en kapacitetsanalyse af krydset for at kunne vurdere krydssets kapacitet i forhold til den forventede forøgede trafikmængde ved denne yderligere udvidelse.

Cykel- og gangsti

Der skal etableres adgangsforhold for cyklende og gående. Dette kræver, at der etableres en cykel- og gangsti ned langs Søstrupvej ud for Megacentrum I og at der i krydset mellem Omfartsvejen og Søstrupvej etableres en fodgængerovergang med videre forbindelse ned langs Søstrupvej via cykel- og gangsti.

Busholdeplads

Der skal etableres et buslomme på Søstrupvej ud for dagligvarebutikken.

Energi og forsyning

-

Energiforsyning

Området elforsynis 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 lavenergibebyggelse**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Der stilles ikke tilsvarende krav om lavenergibebyggelse i forbindelse med butiksbbyggeri. 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.).

Note*: Jf. planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som 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 Holbæk Forsyning - Langerød vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

-

Regn- og spildevand

Området skal 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 ønskes 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. Der skal tages højde for hvor regnvandet kan strømme hen hvis kloakkerne ikke kan følge med længere. Regnvand fra tagflader bør ledes til faskiner.

Området er i spildevandsplanen udlagt til separtikloakering. Spildevand skal derfor tilsluttes offentlig kloak. Overfladevand fra parkeringspladser skal tilsluttes offentlig regnvandsledning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.



-

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



-

Byggeri og planlægning

Der kan etableres solceller og solfangere på tagfladerne såfremt disse ikke er reflekterende.



-

Transport

Nord for lokalplanområdet er der et sammenhængende cykelstinet som fører til bl.a. skole, institutioner og bymidten. Lokalplanen skal tilknyttes dette cykelstinet.



-

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 nedsivning af overfladevand. Ved ændring af belægninger, skal det så

vidt muligt gøres permeable.

Natur

Der er ingen § 3 -registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området. Umiddelbart vest for området samt sydvest for området ligger mindre søer som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Disse biotoper skal beskyttes mod påvirkninger.

Sundhed og trivsel

Dagligvarebutikken betjener lokalplanområdets daglige vareforsyning i cykel- og gåafstand

Miljøvurdering

Støj

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder skal overholdes. Det skal dokumenteres at støjkravene kan overholdes. For erhvervsområder der grænser op til et boligområde, skal støjgrænserne for boligområdet overholdes i skel til boligområdet.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om forurening på arealerne. Arealerne er ikke omfattet af Områdeklassificeringen.

Fund og fortidsminder

Der er registreret et fortidsminde inden for lokalplanområdet, der omfatter løsfundne flintgenstande. På arealerne nord, øst og syd for lokalplanområdet er der tidligere gjort arkæologiske fund. Syd for arealet er der fundet bosættelser fra ældre jernalder i forbindelse med motorvejsbyggeriet og nord for Omfartsvejen er der undersøgt bronzealderbosættelser. Øst for arealet findes en nu ikke længere synlig gravhøj. Disse fakta samt de topografiske forhold taler for, at der findes fortidsminder på arealet, som ved et byggeri skal udnesøges jævnfør museumslovens § 27. Musset anser det derfor for vigtigt, at der foretages arkæologiske forundersøgelser inden et byggeri påbegyndes.

Miljøvurdering og VVM

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

Lokalplanen er omfattet af bilag 4 punkt 10 Infrastrukturprojekter b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Lokalplaner er derfor screenet for at vurdere om projektet vurderes få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse. Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i lokalplanområdet eller på de omkringliggende områder eller bebyggelser.

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

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 er selv myndighed)

VVM

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM- screening og evt. efterfølgende VVM -redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkninger på miljøet (VVM) i medfør af lov om Planlægning

Det vurderes, at projektet i området kan være omfattet af to punkter på VVM- bekendtgørelsens bilag:

Bilag 1, pkt. 35: Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.

Bilag 2, pkt. 11 Infrastrukturplanlægning a) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Disse forhold er vurderet i forbindelse med i miljøvurderingsscreeningen hvor det kunne konstateres at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i lokalplanområdet eller på de omkringliggende områder eller bebyggelser. Samtidig er der tale om flytning af én eksisterende dagligvarebutik og én eksisterende butik til særlig pladskrævende varer. Rammen for dagligvarebutikken er på ca. 1.000 m² og rammen for butikken for særlig pladskrævende varer er på max. 8.000 m². Disse størrelser vurderes ikke at have

regionalbetydning. Kommunen har derfor ikke ved planens udarbejdelse kendskab til konkrete projekter, der medfører krav om VVM -vurdering.

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang. Ejer og byggherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kanbler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2i, 2c og 2f Langerød Holbæk Jorder

Dokument lyst den 20.09.1961 nr. 6656 om adgangsbeholdning mv.

Servitut om adgangsbeholdning til Omfartsvejen. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Vejdirektoratet.

Dokument lyst den 24.01.1964 nr. 721 om forbud mod at drive tømmer- eller maskinsnedkerværksted samt salg og udstilling af typehuse. Servitutten er uforenelig med lokalplanen og bør aflyses.

Dokument lyst den 08.01.1974 nr. 533 om forsynings- /afledninger mv, ikke til hinder for prioritering.

Dokument lyst den 26.06.1989 nr. 11042 om naturgas/anlæg mv. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 10.03.1993 nr. 3903 om naturgas/anlæg mv. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 06.08.1969 nr. 10238 om byggelinjer mv. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Dyrehold

Omfartsvejen 59

Der er på nuværende tidspunkt ikke registreret heste på ejendommen Omfartsvejen 59. Dyrehold er registreret ophørt i juli 2011 og der er ikke anmeldt et nyt dyrehold på denne ejendom. Ejendommens staldanlæg vil lige kunne overholde afstandskravet om 50 meter til byzone, ved den ønskede byudvidelse. Hvis hele området - rammeområde 2.E02 udlægges til byzone vil det ikke være muligt at etablere dyrehold på ejendommen Omfartsvejen 59. Så længe ejendommen noteres som landzone vil det være muligt at etablere et mindre dyrehold på ejendommen.

Søstrupvej 6

Ejendommen er registreret med et ikke erhvervsmæssigt dyrehold bestående af 3 heste. Dyreholdet er ikke omfattet af minimumsfrekvensertilsyn, så længe dyreholdet består af et ikke erhvervsmæssigt dyrehold (her - under 5 heste). I 1994 blev der sidst foretaget et registrerende miljøtilsyn på ejendommen. Ejendommens ladebygning, der muligvis benyttes til hesteholdet vil kunne overholde afstandskravet om 50 meter til den planlagte byzoneudvidelse. Udvidelsen af byzonen i forhold til Søstrupvej 6, vurderes ikke at give miljømæssige konsekvenser for ejendommen Søstrupvej 6.

Ophævelse af landbrugspligt

Er arealet udlagt til landbrugsformål og forudsættes landbrugspligten ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræver dette en tilladelse efter landbrugslovens § 7.

Lokalplanens gennemførelse

Der er indgået en frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg jf. planlovens § 21b. Der er aftalt udbygningsaftale om at finansiere og gennemføre anlægsarbejderne for:

- cykelsti/gangsti ned langs matrikel nr. 2e Langerød, Holbæk Jorder,
- fodgængerovergangen over Omfartsvejen,
- cykelsti/gangsti direkte til p-området ved Dagligvarebutikken, samt langs Søstrupvej til intern fællesvej,
- buslomme på Søstrupvej ud for dagligvarebutikken,
- højresvingsbane fra Søstrupvej til intern fællesvej.

Den endelige aftale er indgået i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.



2.60 Bestemmelser Erhvervsområde Megacentrum II, vestbyen Holbæk

§ 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

1.1 Lokalplanens formål er

- at området kan anvendes til erhvervsformål med butikker til særlig pladskrævende varer samt andre erhvervstyper som lager og engrosvirksomhed, tankanlæg og restaurations/fastfoodvirksomhed.
- at området udlægges til lokalcenter med én dagligvarebutik
- at fastlægge retningslinjer for placering og udformning af ny bebyggelse og
- at fastlægge principper for indretning af udendørsarealer

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1

2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2i Langerød, Holbæk Jorder og del af matrikelnummer 2f Langerød, Holbæk Jorder, samt alle matrikler der efter den 12. september 2012 udstykkes inden for området.

2.3 Området ligger i landzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste område til byzone.

§ 3 Område

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål så som butikker til særlig pladskrævende varer, samt andre erhvervstyper som lager og engrosvirksomhed, tankanlæg og restaurations/fastfoodvirksomhed. Særlig pladskrævende varer omhandler alene biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Inden for lokalplanområdet kan der etableres én dagligvarebutik på 1.000 m².

Ovennævnte funktioner må etableres i miljøklasse 1-4.

Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 3, men kan ved vareindlevering om natten være miljøklasse 4. De øvrige anvendelser kan være miljøklasse 1-4 afhængig af bl.a. de trafikale forhold. Tankanlæg er sædvanligvis miljøklasse 3.

- 3.2 Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder A, B og C.

- 3.3 Delområde A må anvendes til én dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m².

- 3.4 Delområde B må anvendes til butikker til møbler og særlig pladskrævende varer, samt andre erhvervstyper som lager og engrosvirksomhed, tankanlæg og restaurations/fastfoodvirksomhed. Den maksimale butiksstørrelse er på 8.000 m² for særlig pladskrævende varer.

Bruttoetagearealet beregnes efter reglerne i bygningsreglementet.

- 3.5 Delområde C - må anvendes til fælles vej.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Delområde A, B og C kan udstykkes i 3 områder efter principperne som vist på kortbilag 2

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den ejendom må ikke overstige 55 procent.
- 5.2 Bebyggelsen må opføres i højst 2,5 etager i delområde A og B
- 5.3 Bebyggelsen må ikke overstige 11 meter målt fra terræn i delområde A og B
- 5.4 Bebyggelsen skal overholde byggelinjen på 20 meter fra vejmidten af Omfartsvejen.
- 5.5 Bebyggelsen må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

- 6.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg og farve m.v. Der lægges særlig vægt på, at bebyggelsen fremtræder præsentabelt og ordenligt mod Omfartsvejen og Søstrupvej.
- 6.2 Udvendige bygningssider skal udføres i materialer som beton, pudset tegl, granit, glas samt monterede facadebeklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, zink eller lignende. Andre materialer som fx. metalplader eller træbeklædning kan indgå i dele af bygningsfacaderne. Udvendige bygningssider må ikke fremstå som haller i plademateriale, stålplader mv.
- 6.3 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 20 procent af facadearealet i facader mod Omfartsvejen og mod Søstrupvej. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 6.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 70 cm. Sokkelkote 32,55
- 6.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét.
- 6.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang ved indgangspartierne.

Tage

- 6.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0 og 15 grader eller mellem 30-45 grader.
- 6.8 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium, stål eller beklædte trapezplader eller tegl

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

Veje

- 7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Søstrupvej som vist på kortbilag 2 og udføres i princippet som vist på skitsen for vej- og stiprofilet jf. kortbilag 5.
- 7.2 Vej a-a skal udlægges som privat fællesvej og tilsluttes Søstrupvej som vist på kortbilag 2 og udføres i princippet som vist på skitsen for vej- og stiprofilet jf. kortbilag 5.
- 7.3 Vej a-a udlægges med en bredde på 11 meter med en vejbanebredde på 3,25 meter og udføres i princippet som vist på skitsen for vej- og stiprofilet jf. kortbilag 5. Vejen skal udføres i asfalt.

Stier og fodgængerzoner

Fortov y-y skal udlægges med en bredde på 1,75 meter og cykelstien z-z skal udlægges i en bredde på 3,0 meter og udføres i princippet som vist på skitsen for vej- og stiprofilet jf. kortbilag 5. Cykelstien skal udføres i asfalt. Den interne gangsti x-x skal udlægges i en bredde på 2,0 meter. Gangstien skal udføres med belægningssten i mørke grå farver og hæves i niveau og udføres i princippet som vist på skitsen for vej- og stiprofilet jf. kortbilag 5..

Parkering

- 7.4 Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst
- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker
 - 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv
 - 1p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for engrosvirksomheder, lager, værksteder mv.
- 7.5 Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 meter. Parkeringsarealerne udlægges i belægningsten i 3 grå farver .
- 7.6 Herudover skal der etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser , svarende til
- 1 plads pr. 3 ansatte og
 - 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal
- 7.7 Langs den interne gangsti skal der indrettes felter med bede med stedsegrønt bunddække og opstammede træer samt belysning. Der skal plantes træer som fx. røn, lind, ahorn og eg. Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til mindst 10- 15 m² jord pr træ.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Den enkelte virksomhed eller ejendom må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Produktreklamer og reklamer for andre firmaer kan ikke tillades.
- 8.2 Skilte må ikke være gennemlyste - kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 8.3 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 8.4 Skiltning og markiser skal tilpasses bygnings størrelse og arkitektur sam følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres.

Facadeskilte

- 8.5 På bygningsfacade må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. For delområde B kan det tillades at der opsættes ét skilt på facaden ud mod Omfartsvejen med åbningstider såfremt det opsættes med enkelte løse bogstaver direkte på facaden. Skiltet skal tilpasses og underordnes facadens størrelse. Vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende må ikke tildækkes af skilte. Der må ikke skiltes over tagryg/tagkant.

Henvisningsskilte

- 8.6 Der må der opsættes højst 3 funktionsbestemte henvisningsskilte som vare- ind- og udkørselskilte pr. butik eller virksomhed. Sådanne skilte må have en skilteflade på max. 0.7 m² og skal tilpasses omgivelserne. Fritstående skilte skal placeres så overkanten er højst 1,2 meter over terræn.

Fritstående skiltepyloner

- 8.7 Der kan opsættes én skiltepylon pr virksomhed ud mod Omfartsvejen i en max højde af 4 meter målt fra terræn og med en max. bredde på 1,5 meter.
- 8.8 I tilfælde af flere butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon.
- 8.9 Der reserveres et areal til én fælles skiltepylon. Pylonen må opsættes når hele området i Megacentrum II er udbygget og altså ikke kun for de 2 butikker som denne lokalplan muliggør. Skiltepylonen må opføres med en max. højde på 6 meter og med en max bredde på 1,5 meter. Arealet er vist på kortbilag 2 med skraveret signatur.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

Beplantning

- 9.1 Der skal etableres skærmende beplantning i en bredde af ca. 20 meter mod Omfartsvejen, som angivet på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal fremstå som en egnskarakteristisk beplantning med grupper af større træer hvor under der er en lav buskbeplantning. De større træer kan opstammes således at der på sigt kan sikres et kik ind på facaden under træets krone. Beplantningsbæltet skal udformes med en tæthedsgrad som giver lejlighedsvis mulighed for indsyn til erhvervsområdet og de nordvendte glaspartier. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes gartnermæssigt korrekt, herunder kan foretages tynding og udrensning
- 9.2 Der skal etableres skærmende beplantning i en bredde af ca. 10 meter mod Søstrupvej, som angivet på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal fremstå som en egnskarakteristisk beplantning med grupper af større træer hvor under der er en lav buskbeplantning. De større træer kan opstammes således at der på sigt kan sikres et kik ind på facaden under træets krone. Beplantningsbæltet skal udformes med en tæthedsgrad som giver lejlighedsvis mulighed for indsyn til erhvervsområdet og de østvendte glaspartier. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes gartnermæssigt korrekt, herunder kan foretages tynding og udrensning
- 9.3 Der skal udlægges areal som grønne forarealer, der skal tilsåes og vedligeholdes som klippende græsarealer.
- 9.4 Beplantningen i beplantningsbæltet skal bestå af stedtypiske træer som fx eg, lind, røn og ahorn og buske som fjeldrubs, buskroser, potentilla, ribes, snebær under trægrupperne.
Der må i grønne forarealer ikke etableres parkering, belægning og faste anlæg med undtagelse af skiltning.
- 9.5 For delområde B gælder at hegn i skel kan etableres som et tråd hegn der enten dækkes i form af klatrende planter eller en lav hæk i puhr eller trægrupper.
- 9.6 Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 9.7 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet på den enkelte grund. Opholdsarealet kan etableres på terræn eller i form af fx. tagterrasse. Udendørs opholdsareal kan etableres inden for byggefelternes afgræsning eller inden for område udlagt til parkering. Grønne forarealer mod Omfartsvejen og Søstrupvejen kan ikke medregnes.

Oplag og udstilling

- 9.8 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.
- 9.9 For delområde A skal afskærmning bestå af mure i samme materiale som bygningernes facader der er beplantet enten i form af klatrende planter eller en bøge puhr.
- 9.10 For delområde B skal afskærmningen bestå af et trådhegn der er beplantet enten i form af klatrende planter eller en bøge puhr.
- 9.11 Varegårde, vareind- og udlevering, udendørs oplag og lignende må kun placeres inden for byggefelter til bebyggelse eller til varegårde som vist på kortbilag 2.
- 9.12 Containere skal opstilles inden for varegårde eller på særligt indrettede områder og skal afskærmes mod omgivelserne med fast mur, beplantning eller lignende.
- 9.13 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uinregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 9.14 Hvis der etableres detailhandel med ovennævnte i området, må der parkeres uinregistrerede biler og campingvogne mv. under forudsætning af, at der har karakter af udstilling.

§ 10 Belysning

- 10.1 Belysning af interne veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 6 meter.
- 10.2 Belysning af parkeringspladser og stier skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 4 meter.

§ 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 hensyntagen til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.

§ 12 Miljø

- 12.1 Der kan i området etableres funktioner i miljøklasse 1-4 jf. § 3.1.

§ 13 Støj

- 13.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
- 13.2 Ny bebyggelse skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
- 13.3 Ny bebyggelse skal udformes, så byggelovens krav om maksimal tilladte indendørs støjniveau kan overholdes.

-

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af ejendommene er taget i brug.
- 14.2 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning. Grundejerforeningen skal desuden sørge for drift og vedligeholdelse af belysningsanlæg.
- 14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, og ændringer i disse som skal godkendes af byrådet.
- 14.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer.
- 14.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver.

-

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

Betingelser for ibrugtagning

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før
 - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret på den enkelte ejendom jf. § 7 og kortbilag 2
 - Hegn, beplantning og opholdsarealer på den enkelte ejendom er anlagt og beplantet jf. § 9.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af ovennævnte.

-

§ 16 Aflysning af servitutter

- 16.1 Følgende servitutter skal aflyses 24.01.1964-721-21. Dok. om forbud mod at drive tømmer- eller maskinsnedkerværksted samt salg og udstilling af typehuse.

-

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

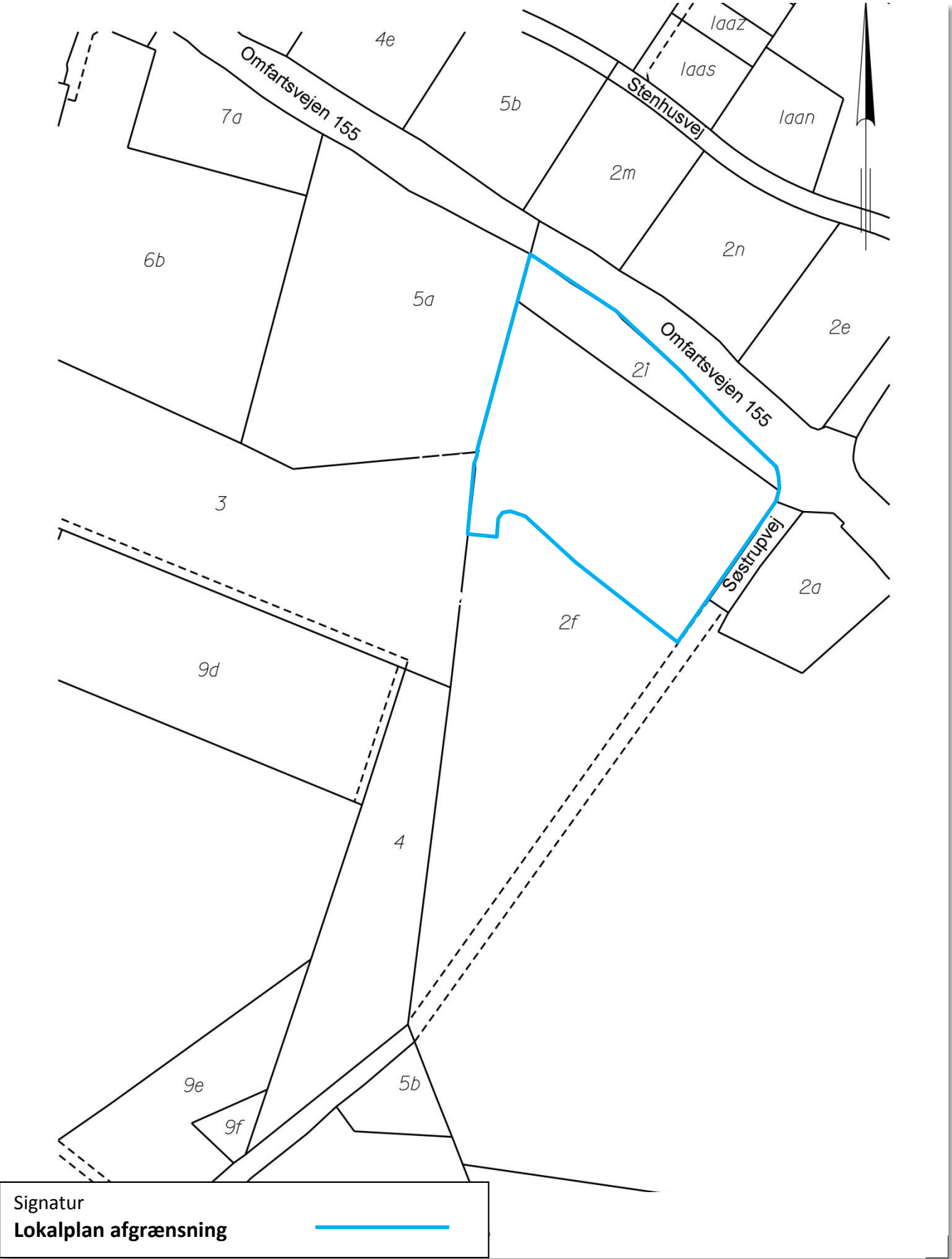
- 17.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 17.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som 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 PlanSystem DK.
- 17.3 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.
- 17.4 Lokalplanen udlægger et område til off. entlige 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)

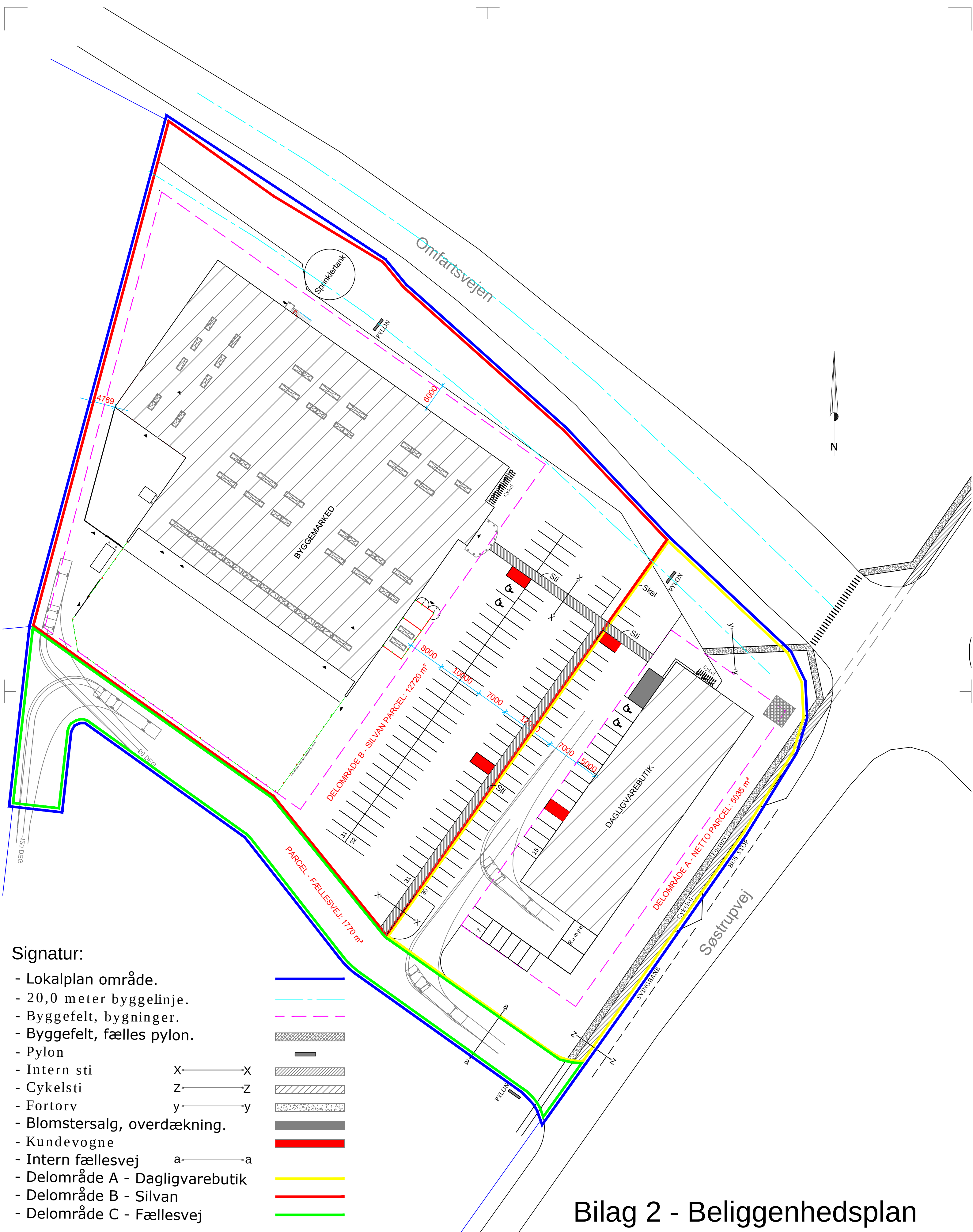
-

§ 18 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.60 Megacentrum II, vestbyen Holbæk er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 14. 11. 2012.

Bilag 1 – Matrikelkort Holbæk Mega Center II
Lokalplan afgrænsning



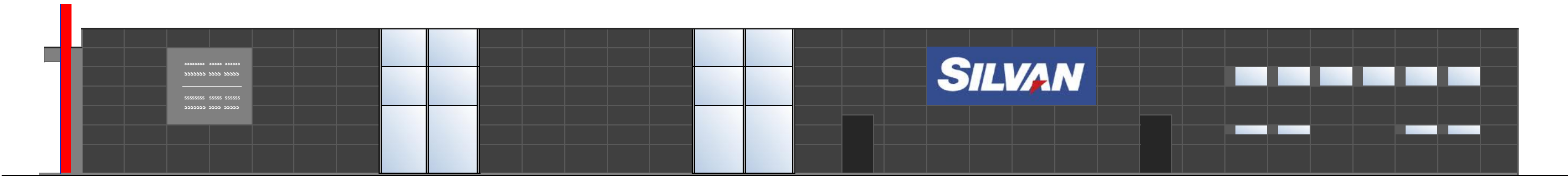


Bilag 2 - Beliggenhedsplan

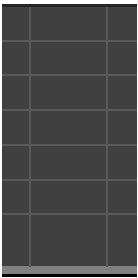
Silvan - Holbæk Mega Center II

Bilag 3 - Illustration Silvan mod Omfartsvejen

Principskitser - eksteriør design



Silvan facade mod Omfartsvejen

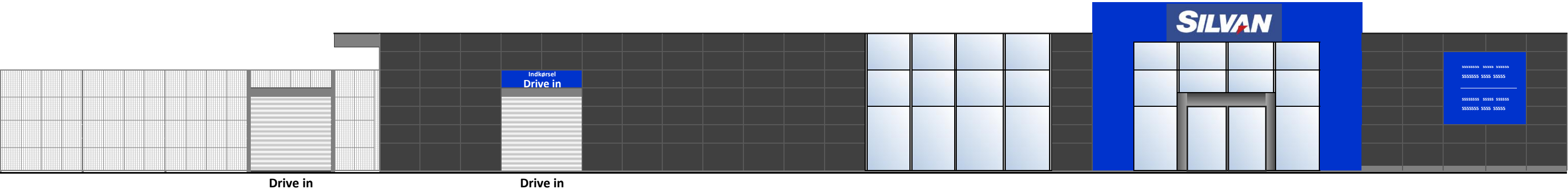


Fritlagt beton m. profil - Granit
Facadehøjde ca. 6,5 m.

Silvan - Holbæk Mega Center II

Bilag 3 - Illustration Silvan mod parkeringsareal

Principskitser - eksteriør design

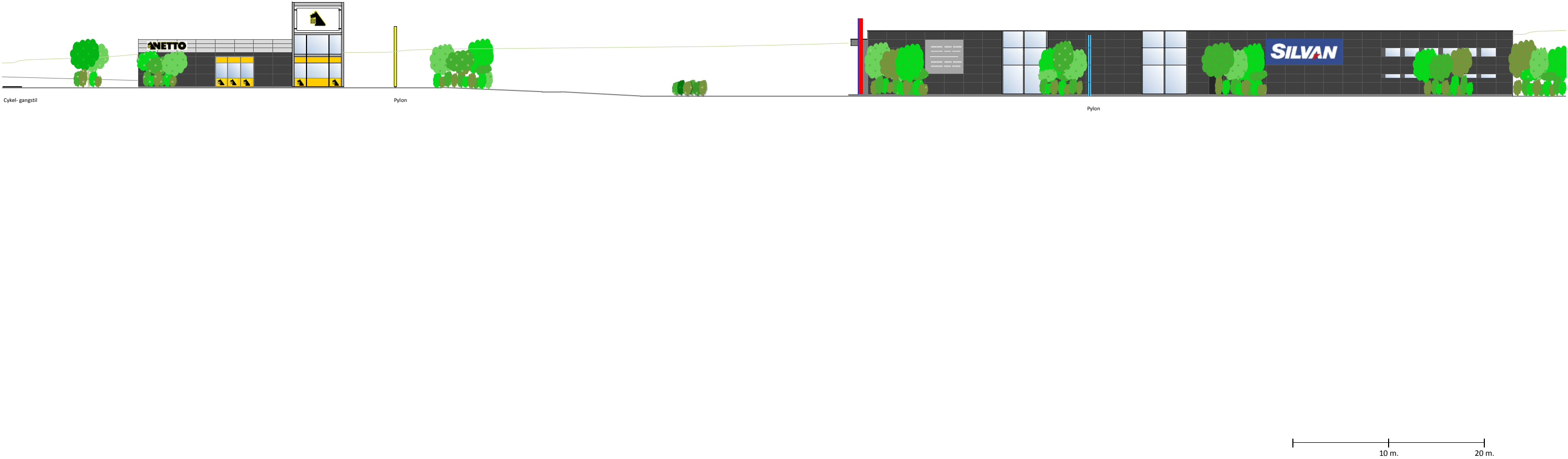


Åben trægård

Silvan facade mod parkeringsareal

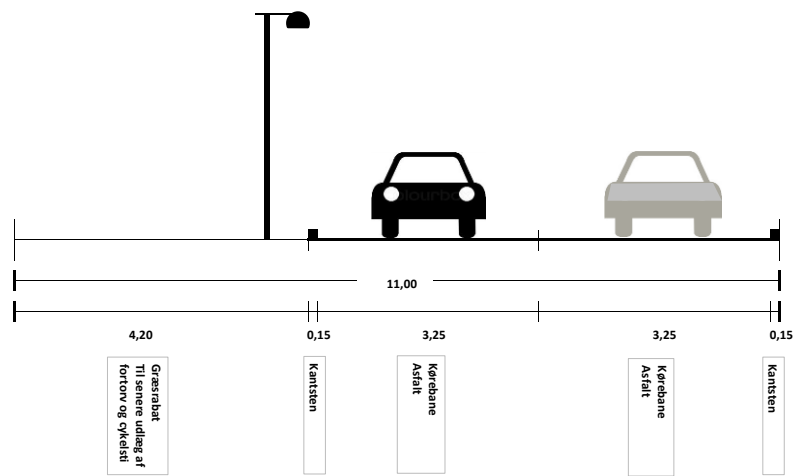
Illustration - Holbæk Mega Center II mod Omfartsvejen

Bilag 3 - Illustrationsplan

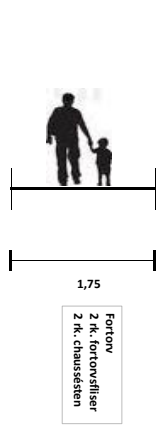


Snit veje og stier - Holbæk Mega Center

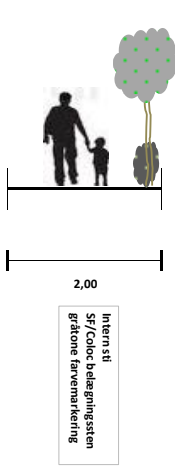
Intern fællesvej snit a--a



Fortov snit y--y



Intern sti snit x--x



Fortov cykelsti snit z--z

