

Udvidelse af dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 22. oktober 2014 og offentliggjort den 3. november 2014.

01.38 Dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej	3
1.38 Udvidelse af Aldi ved Borgmester N. E. Hansensvej	3
Formål og indhold	4
Formål og indhold	4
Baggrund og formål	5
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens indhold	7
Borgerinddragelse	8
Borgerinddragelse	8
Redegørelse	9
Redegørelse	9
Anden planlægning	10
Forhold til anden planlægning	10
Energi og forsyning	13
Energi og forsyning	13
Bæredygtighed	15
Bæredygtighed	15
Miljø	16
Miljøvurdering	16
Servitutter	18
Eksisterende servitutter	18
Tilladelser og dispensationer	19
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	19
Lokalplanens gennemførelse	20
Lokalplanens gennemførelse	20
Bestemmelser	21
1.38	21
Bilag	24
Bilag	24
Kortbilag	25
Kortbilag	25
Kommuneplantillæg	27
Kommuneplantillæg	27
Miljøvurdering	28
Miljøvurdering	28



1.38 Dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej Holbæk

Formålet med udarbejdelse af lokalplan 1.38 med tilhørende kommuneplantillæg er at tilvejebringe plangrundlag for at imødekomme et konkret ønske fra den eksisterende dagligvarebutik om at udvide butikken. Da udvidelsen af dagligvarebutikken samtidig indebærer inddragelse af et naboareal til udvidelse af butikkens parkeringskapacitet, er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der overfører dette mindre delareal fra boligområde til centerområde.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:
By og Landskab,
Byggesag,
Kanalstræde 2, 4300
Holbæk
Tlf.: 72 36 41 40.
Mail:
byoglandskab@holb.dk
[Se klagevejledning her.](#)

Planens status

Vedtaget

Lokalplan 1.38 med tilhørende
Kommuneplantillæg nr. 4
er vedtaget af byrådet/
Holbæk Kommune den
22. oktober 2014
Den vedtagne lokalplan
og kommuneplantillæg
blev offentliggjort den 3.
november 2014.
Download printvenlig
version af lokalplanen
her:



Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er.



Redegørelse

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



Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- anvendelse
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer



Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis lokalplanområdet, matrikler, anvendelse mv.



Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra Aldi om at udvide eksisterende dagligvarebutik. Udvidelse af dagligvarebutikken ligger inden for udbygningsrammerne for detailhandel i Holbæk bymidte, samt i forlængelse af eksisterende lokalplan 1.27 for området, der dog beskriver en lidt mindre mulig udvidelse, end nærværende plan muliggør. Da udvidelsen af dagligvarebutikken samtidig indebærer inddragelse af et naboareal til udvidelse af butikkens parkeringskapacitet, er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der overfører dette mindre delareal fra boligområde til centerområde.

Formål

Formålet med udarbejdelse af lokalplanen er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for at muliggøre en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, med tilhørende parkeringsareal. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at indretning af nyt p-areal ikke medfører væsentlige gener for de omkringliggende boliger, ved fastsættelse af krav til afskærmning af lys- og støjgener fra p-arealerne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i bymidten umiddelbart inden for den indre ringgade, hvorfra der også er vejadgang til området. Arealet ligger i sammenhæng med et eksisterende Føtexvarehus, og den eksisterende Aldi-butik deler adgangsvej samt vareindlevering med denne. Øst for lokalplanområdet ligger et eksisterende boligområde, med karakteristiske ældre bevaringsværdige murede bygninger, opført med røde tegltage. Et delareal i denne nabobebyggelse henligger som byggetomt, efter nedrivning af ældre mindre erhvervsbygninger. Mod nord ligger Markedspladsen, der idag er omdannet til et grønt, aktivitetsrum, med parkour, boldbane, skaterramper m.v. i sommerhalvåret, og skøjtebane i vinterhalvåret. Mod vest ligger en eksisterende nyere boligetagebebyggelse i 2 1/2 etage. Eksisterende bebyggelse langs Borgmester N. E. Hansensvej er fortrinsvis trukket ud med facade mod byggeplanen til vej.



Luftfoto med indtegnede afgrænsninger af lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra sydøst, Borgmester N. E. Hansensvej



Lokalplanområdet set fra p-areal mod nord



Indkørsel til lokalplanområdet fra Borgmester N.E.H.vej



Kig mod Markedspladsen mod nord



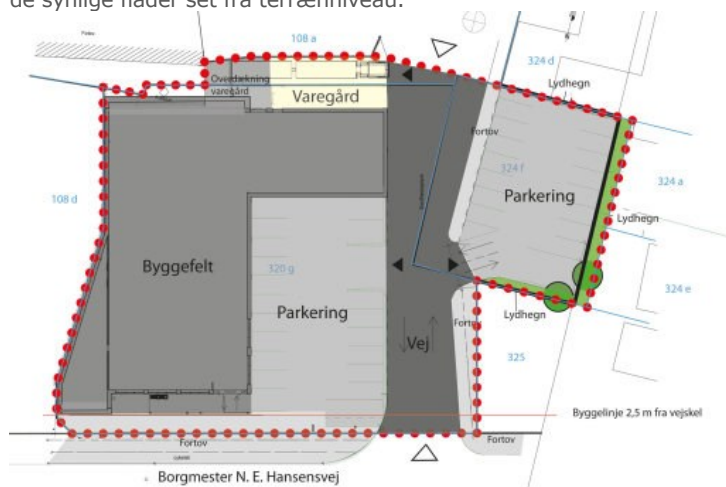
Eksisterende p-areal ved ALDI

Lokalplanens indhold

Arealet fastholder områdets anvendelse til centerformål herunder dagligvarebutik med tilhørende parkering. Med lokalplanen muliggøres en udvidelse af den eksisterende butiks etageareal, således at dette kan andrage maksimalt 1.275 m² alt inkl. Lokalplanen fastsætter ny placering af bebyggelsen, der således forudsætter nedrivning af eksisterende dagligvarebutik. Byggefelt for den nye butik placeres helt i skel mod vest, hvorved eksisterende p-areal flyttes om på østsiden af butikken. Byggefeltet trækkes helt ud mod byggelinje mod vej, i samme facadelinje som eksisterende bebyggelse såvel øst som vest for grunden.

Et delareal i den ældre eksisterende boligbebyggelse mod øst henligger som byggetomt, efter nedrivning af ældre mindre erhvervsbygninger. Dette delareal inddrages med lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg til centerområde og udlægges til parkeringsformål. I lokalplanforslaget er fastsat bestemmelser om, at dette nye p-areal skal afskærmes, således at omkringliggende boliger skærmes mod støj- og lysgener.

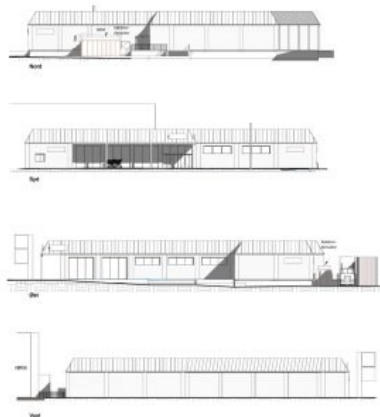
Arealet trafikbetjenes fra Borgmester N. E. Hansensvej. Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring bygningens udformning, herunder krav om, at der etableres åbne glasfacader mod Borgmester N. E. Hansensvej og på hjørnefacade mod hovedindgang og nye p-arealer, således at bygningen fremstår åben og inviterende, og ikke som en lukket bygning mod offentligt vejareal. Bygningen skal opføres med facader i teglsten og med tagkonstruktion med overflade i zink udført med stående false, på de synlige flader set fra terrænniveau.



Eksisterende delareal, der inddrages til p-areal



Eksisterende støjhegn



Facadetegninger af ny butik, jf. kortbilag 4

Borgerinddragelse

Projektet har været undervejs i flere år, men er efterfølgende sat midlertidigt på stand by, indtil nærværende genoptagelse af sagen. Der har således tidligere været afholdt forfasemøde omkring projektplanerne, herunder inddragelse af naboareal fra boligområde til centerformål. Navnlig dette forhold gav anledning til bemærkninger fra de omkringboende naboer mod øst, der ikke ønskede støj- og lysgener fra parkeringspladser helt op til deres boliger. Efterfølgende er fra to naboer fremsendt forslag til en inddragelse af godt halvdelen af det nye parkeringsareal til de eksisterende bolighaver, samt en halvering af det mulige antal p-pladser, hvilket imidlertid ikke vurderes at ville give tilstrækkeligt antal p-pladser.

Kommunen har forelagt dette ønske for projektudvikler. Efter dialog herom, er fremkommet en løsningsmodel, hvor arealet udnyttes til parkering, med det nødvendige antal p-pladser, men hvor der alligevel levnes plads til etablering af en 2-3 m bred grøn bufferzone, der kan tillægges eksisterende bolighaver. Der etableres støjhegn rundt langs p-areal. Der blev afholdt borgermøde omkring lokalplanforslaget på Holbæk Bibliotek den 7. august 2014.

I den offentlige høringsperiode indkom 5 hørings svar.

Hørings svarene omhandler i det væsentligste parkerings- og trafikforhold. 2 bolignaboer ønsker parkeringen flyttet længere væk fra deres boliger, og foreslår, at der i stedet etableres p-kælder under butikken, hvilket også foreslås i hørings svar fra Dansk Supermarked. Udvikler tilkendegiver, at krav om p-kælder vil fordyre projektet så det ikke er rentabelt, samt at kunderne foretrækker fladeparkering.

Med den foreliggende lokalplan er tilstræbt en afvejning af de modstridende interesser, der forsøger at tilgodese såvel udviklerinteresser som de eksisterende boliger, hvor boligerne med planen får lidt ekstra haverum, samt bedre afskærmning. Som følge af hørings svarene er endvidere indarbejdet i redegørelsen omkring planens realisering, at adgangsvej til Føtex hverken helt eller delvist må blokeres i byggeperioden.





Statslig og regional planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning men forudsætter kommuneplantillæg, da et mindre delareal overføres fra boligrammeområde til centerrammeområde.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen inddrager et delareal fra det tilstødende boligrammeområde til parkeringsformål for dagligvarebutikkens udvidelse. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, således at det pågældende delareal inddrages i nærværende kommuneplanramme i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område 1.C17. Det er politisk besluttet, at detailhandelsafsnittet i Kommuneplan 2013 for Holbæk bymidte hjemtages til fornyet behandling, hvilket indebærer, at der vil ske en revision af den i rammen beskrevne henvisning til detailhandelsramme 1. DBM04. Nærværende kommuneplantillæg tager derfor udgangspunkt i de tidligere fastsatte rammer for detailhandel i medfør af Kommuneplan 2007. Udbygningsmulighed i medfør af lokalplan 1.38 ligger fortsat inden for udbygningsrammerne til dagligvarebutik i det pågældende rammeområde, såvel i medfør af Kommuneplan 2007 som Kommuneplan 2013.

Inddragelse af det nye delareal til centerområde fra boligområde indebærer en lille udvidelse af bymidteafgrænsningen, og der er derfor i det udarbejdede kommuneplantillæg nr. 4 redegjort for behovet for udvidelsen, jf. planlovens bestemmelser herom. Udvidelsen er begrundet i et ønske fra den eksisterende

dagligvarebutik, der har et areal på 640 m², og som ønskes udvidet for at opnå en mere tidssvarende butiksindretning og tilpasning til butikskædens koncept. En arealudvidelse ligger som en allerede beskrevet mulighed i gældende Lokalplan 1.27. Den konkrete skitsering af butiksudvidelsen har vist, at der for at tilvejebringe tilstrækkelig parkering i relation til udvidelsen, er behov for inddragelse af det ekstra delareal.

Den maksimale fastsatte butiksstørrelse inden for rammeområdet er fastsat til 3.500 m² i såvel rammerne for Kommuneplan 2007 som Kommuneplan 2013. I Kommuneplan 2007 er fastsat en udbygningsramme for nye dagligvarebutikker i bymidten på i alt 7.000 m² og i Kommuneplan 2013 er fastsat en maksimal udbygning for nye dagligvarebutikker inden for det specifikke delområde på 1.700 m². I medfør af nærværende lokalplanforslag gives mulighed for en udvidelse af butiksarealet fra 640 m² til 1.200 m². Udvidelsen fragår den resterende udbygningsramme.



Med Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 fastholdes de

Se kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 her: [tillæg 4 kommuneplan 2013.pdf](#) (2.6 MB)

eksisterende rammebestemmelser, med undtagelse af ovennævnte mindre ændring i afgrænsningen. Derudover fastlægges en detailhandelsrammerne specifikt svarende til dette lokalplanområde, hvori maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik fastsættes til 1.200 m². Efter den endelige vedtagelse er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af eksisterende lokalplan 1.27, der aflyses med nærværende lokalplan, for det konkrete omfattede lokalplanområde. Lokalplanen viderefører i vid udstrækning eksisterende lokalplanbestemmelser, men muliggør en udvidelse af etagearealet til dagligvarebutik, samt ændrer byggefeltets placering og inddrager nyt delareal til p-formål.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen skønnes ikke at indebære ændringer, der medfører væsentlig påvirkning af nabokommuner.

Kystnærhedszone

I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der i redegørelsen til lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Da det konkrete lokalplanområde er beliggende bag ved eksisterende, og højere, bymæssig eksisterende bebyggelse vurderes, at lokalplanens muliggjorte bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

I henhold til planlovens § 16, stk. 6, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, hvis lokalplanen muliggør etablering af butikker. Da denne lokalplan alene indebærer en mindre udvidelse af en allerede eksisterende dagligvarebutik, vurderes lokalplanens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse, friarealer og trafikale forhold, at være af mindre væsentlig betydning. Omdisponeringen af p-arealerne vurderes at være den del af den med planen muliggjorte ændring, der indebærer den største ændring i det bestående miljø. Der er derfor med lokalplanen fastsat bestemmelser med krav om afskærmning af p-areal mod naboboligbebyggelse. Der er endvidere foretaget en vurdering af planens muliggjorte ændringer i forhold til trafikafviklingen. Det vurderes i denne sammenhæng, at planen kan indebære risiko for mindre opstuvning af trafikken i spidsbelastningssituationer omkring ind- og udkørsel ved borgmester N. E. Hansensvej, men at denne risiko ikke er af væsentlig betydning.

Nedtagning af den eksisterende dagligvarebutik og opførelse af en ny bebyggelse i henhold til lokalplanens forskrifter vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i det bestående visuelle miljø. Den eksisterende dagligvarebutik er ikke udpeget som bevaringsværdig bebyggelse.

Diverse udpegninger

Der er ikke inden for området udpeget kirkeomgivelser, kirkebyggelinjer, bevaringsværdige bygninger, § 3 områder eller andre fredninger eller udpegninger.



Trafikforhold

Lokalplanen sikrer, at eksisterende parkeringsareal vest for den eksisterende Aldi-bygning flyttes til østsiden af bygningen. Den eksisterende vejoverkørsel til p-areal nedlægges. Adgang til de nye p-arealer sker ad eksisterende vejadgang fra Borgmester N. E. Hansensvej til Føtex-parkeringsareal.

Omlægningen af p-pladser og adgangsvej vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i de bestående trafikale forhold, omend ændringen vurderes at indebære en mindre risiko for opstuvning af trafik ved udkørsel til Borgmester N. E. Hansensvej i spidsbelastningssituationer.

Der er kollektiv trafikbetjening i nærområdet herunder busstoppesteder inden for 200 m, dels ved Markedspladsen og i Smedelundsgade.

Der skal tilvejebringes 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutiksareal i henhold til kommuneplanens p-normer. Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsning af p-fond-område for bymidten. Byrådet kan i henhold til fondens vedtægter tillade, at p-normen ikke opfyldes på den enkelte ejendom, mod indbetaling efter vedtægterne.



Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde. Området er udlagt til og godkendt til naturgasforsyning. Naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk).

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 energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand ledes til det separate spildevandssystem. Overfladevand ledes til regnvandssystemet. Evt. flytning af eksisterende ledninger skal ske efter anvisninger fra Holbæk Forsyning, og udgifter hertil afholdes af bygherre. Der skal sikres tilstrækkelig kapacitet i ledningsnettet set i relation til forøgede befæstede arealer og klimaændringer. Der må maksimalt afledes hvad der svarer til 70 % af den regn, der falder på arealet til kloaknettet. Resten skal håndteres lokalt, f.eks. tilbageholdes indtil der er plads i kloakken. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Inden påbegyndelse af byggeri, bør ledningsejere inden for området kontaktes.

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 de til enhver tid gældende regulativer for Holbæk Kommune. Affaldshåndtering skal ske på bygningens nordside og indrettes på en måde, så det sikres, at der kan sorteres i de fraktioner, der er pligt til at kildesortere.

Telekommunikation

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



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.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. Bebyggelse skal opfylde de til enhver tid gældende krav til bygningsisolering m.v.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til den indre ringgade, og placerer centerfunktion i form af butiksareal i bymidten, med god trafikal tilgængelighed for såvel private som offentlige transportmidler.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Etablering af butiksareal med tilhørende parkering centralt i bymidten vurderes at understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig byudvikling, hvor centralisering af mange byfunktioner inden for gåafstand til samme centrale p-arealer giver mulighed for mindre bilkørsel mellem bymidtens funktioner.

Natur

Lokalplanområdet indeholder ikke naturværdier. Eksisterende, større karaktergivende træer i skel ved bolighaver mod øst skal dog i videst muligt omfang bevares i forbindelse med etablering af nyt p-areal og afskærmning heraf.

Sundhed og trivsel

Der skal etableres lys- og støjafskærmning mellem nyt parkeringsareal og boliger beliggende her ud til. Støjkrav i medfør af miljølovgivningen skal herved sikres overholdt.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til Borgmester N. E. Hansensvej, der er en del af den indre ringgade, og oppebærer en ikke uvæsentlig trafikmængde. Den inden for lokalplanområdet muliggjorte anvendelse ændres ikke i forhold til bestående forhold, og indebærer ikke udlæg af areal til støjfølsom anvendelse. Etablering af nyt p-areal umiddelbart op til eksisterende boligområde forudsætter etablering af afskærmningsforanstaltninger, så det sikres, at maksimale grænser for støjpåvirkning af boligområde ikke overskrides.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984

Jordforurening

Arealet er områdeklassificeret som byzonejord. På de tilstødende arealer ved parkering ved Føtex er arealet kortlagt for jordforurening på vidensniveau V1.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog fremkomme fund inden for 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 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 foretaget en screening af lokalplanforslagets og Kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). 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. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan nr. 1.38 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:

- planerne ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse af området samt planlægning for- og udbygning af området.
- det med planerne muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i

indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i området.

- lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring afskærmning af p-areal mod boligbebyggelse
- de trafikale ændringer i vid udstrækning bygger videre på allerede eksisterende adgangsveje og eksisterende anvendelse
- udvidelse af dagligvarebutik er af beskedent omfang og ikke vurderes at indebære væsentlige ændringer i eksisterende indkøbsmønstre
- planerne ikke berører naturværdier eller kulturværdier

På baggrund af screeningen besluttede Byrådet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen blev bekendtgjort samtidig med fremlæggelsen af forslag til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.



Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst inden for lokalplanens område, matr. nr. 320g og matr.nr. 324f, Holbæk Bygrunde:

01) 24.09.1996

Ifølge skøde servitut om bebyggelse, benyttelse mv

ad 01) Om nedrivning af bygning, vejadgang for naboejendom mod nord, samt byggelinje langs Borgmester N. E. Hansensvej.

Bygningen er nedrevet. Færdselsretten aflyses i henhold til ekspropriationsbeslutning. Byggelinjebestemmelse aflyses og erstattes inden for nærværende lokalplanområde med lokalplanens bestemmelser herom.

02) 20.12.1996

ad 02) Lejekontrakt _ areal til automatservicestation. Betingelser om opsigelser og fjernelse. Bør aflyses.

03) 13.02.1997

Lejekontrakt med Aldi Karlslunde ApS

ad 03) Lejekontrakt vedr. eksisterende bygning. Bør aflyses.

04) 09.01.2008

Uden betydning for ny lokalplan

ad 04) ændring af forkøbsret

05) 19.05.2008

Lokalplan 1.27

ad 05) Aflyses inden for nærværende lokalplanområde og erstattes med Lokalplan 1.38

06) 03.06.2008

Tillæg til lejekontrakt

ad 06) Påtegning på byrde - uden betydning for ny Lokalplan

07) 20.06.2013

Ekspropriation

ad 07) Ekspropriationsbeslutning hvorefter ny adgangsvej tinglyses samt vejadgang lyst den 24.09.1996 aflyses.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført servitutundersøgelse. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Holbæk Kommune tager ikke ansvar for evt. ledningers placering inden for området. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet. Gennemførelse af nærværende lokalplan er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.



Lokalplanens gennemførelse

Realisering af byggeri i medfør af nærværende lokalplan skal ske på en sådan måde, at der ikke undervejs i byggeprocessen må inddrages areal fra adgangsvejen, der kan obstruere færdslen til og fra Føtex p-kælder



1.38 For udvidelse af dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej

Hjemmel

Med hjemmel i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

1.1 at sikre mulighed for at nedtage eksisterende dagligvarebutik og genopføre en ny dagligvarebutik med udvidet butiksareal

1.2 at fastlægge retningslinjer for arealanvendelse

1.3 at fastlægge retningslinjer for omfang og udformning af nybyggeri, parkerings- og kørearealer

1.4 at sikre vejadgang til området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Arealet er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Område

3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 320g og 324f begge Holbæk Bygrunde, samt del af matr. nr. 108a Holbæk bygrunde.

§ 4 Anvendelse

4.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål, dagligvarebutik med tilhørende parkering

§ 5 Butiksarealer

5.1 Inden for lokalplanområdet må etableres en dagligvarebutik med et maksimalt butiksareal på 1.200 m² og et maksimalt samlet bruttoetageareal på 1.275 m², inkl. personalefaciliteter m.v.

§ 6 Udstykninger

6.1 Udstykning inden for området skal ske i henhold til principperne som angivet på kortbilag 2. Arealet angivet med signatur som grønt område på østsiden af p-areal ved matr.nr. 324f kan arealoverføres til de to tilstødende boliggrunde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Ny dagligvarebutik skal placeres inden for det på kortbilag 2 udlagte byggefelt. Der kan maksimalt opføres 1.275 m² bruttoetageareal.

7.2 Ny bebyggelse skal placeres således, at bebyggelsen helt eller delvis trækkes frem til byggelinje 2,5 m fra vej, jf. kortbilag 2.

7.2 Bebyggelse skal opføres i 1 etage, med en maksimal facadehøjde på 5 m over terræn og en maksimal samlet bygningshøjde på 8,5 m.

7.3 Vareindlevering skal ske med en placering som angivet på kortbilag 2. En mindre del af varegården kan overdækkes, jf. kortbilag 2 og 3.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse skal udføres med åbenhed i facadeudformningen i form af store glaspartier mod Borgmester N. E. Hansensvej og mod p-areal mod vest, jf. facadeskitser på kortbilag 3 og 4.

8.2 Bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten, der kan fremstå ubehandlede eller overfladebehandlet og farvesat inden for hvid, sort og gråtoneskala.

8.3 Tag på dagligvarebutik skal opføres med taghældning på mellem 45 og 60 grader, indtil en højde af min. 2 m over overkant af lodrette butiksfacader, jf. facadetegninger på kortbilag 3. De dele af tagfladerne, der ligger bag ved ovennævnte beskrevne taghældning på mellem 45 og 60 grader og som således ikke er visuelt synlige fra terræn, kan gives en lavere hældning, evt. udformes som fladt tag. Tagflader skal udformes med overflade i zink, udformet med stående false eller med rødt tegltag. Tagflader, der ikke er synlige fra terræn, samt overdækning ved varegård, kan udformes med andre taghældninger og tagmaterialer, tagpap o. lign.

§ 9 Bevaring af bebyggelse

9.1 Der forefindes ikke inden for lokalplanområdet bevaringsværdig bebyggelse.

§ 10 Vej, sti og parkeringsforhold

10.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Borgmester N. E. Hansensvej, ad eksisterende adgangsvej til Føtex p-arealer, jf. kortbilag 2.

10.2 Parkeringsareal skal placeres som angivet på kortbilag 2, dels vest for adgangsvej i sammenhæng med butiksbbygning, og dels øst for adgangsvej ved mindre p-areal.

10.3 Der skal tilvejebringes 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutikareal. Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsning af p-fond-område for bymidten. Byrådet kan i henhold til fondens vedtægter tillade, at p-normen ikke opfyldes på den enkelte ejendom, mod indbetaling efter vedtægterne, der skal dog mindst etableres 35 p-pladser + 3 handicap p-pladser, hvoraf min. 1 p-plads skal etableres med areal til minibus.

10.4 Der skal etableres cykelparkering i området svarende til minimum 15 pladser.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

11.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne angivet på kortbilag 2.

11.2 Der skal etableres støjhegn rundt langs ny p-plads mod øst, som vist på kortbilag 2. Hegnet skal opføres i en højde af 240 cm og udformes som eksisterende støjafskærmningshegn ved p-arealer mod Føtex p-plads. Hegnet skal sikre naboer mod såvel støj- som lysgener. Eksisterende støjhegn mod matr.nr. 325 skal hæves tilsvarende til 240 cm ved behov herfor.

11.3 Belysning.

Lysarmaturer skal udformes med nedadrettet lys og afskærmes således, at dette ikke medfører lysgener i form af direkte belysning ind til bolignaboer.

11.4 Beplantning

Eksisterende større træer rundt langs skel ved matr. Nr. 324f skal i videst muligt omfang bevares, og indpasses ved etablering af nyt støjhegn og ny skærmende beplantning. Træ i skel mod ejendommen Skolegade 26 kan dog nedtages. På indvendig side af støjhegn ved ny p-plads placeres grøn beplantning i form af vedbend el. lign. Grøn beplantning langs nyt støjhegn på den østlige side af matr.nr. 324f placeres på areal mod boliggrunde. Arealet kan overføres til de to pågældende boliggrunde og indgå som en del af disse grundenes haveareal, jf. § 6.1.

11.5 Skiltning

På hver af facaderne mod syd og øst må der kun opsættes ét skilt med dagligvarebutikkens navn. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker men alene med butikens navn og logo.

Der kan inden for lokalplanområdet placeres en enkeltstående pylon med samordnet skiltning for flere butikker. Maksimal højde på pylonen fastsættes til 7 m. Pylonens placering må ikke indebære genevirkninger i forhold til trafikale oversigtsforhold. Butiksvinduer skal fremstå som udstillingsvinduer. Tilkøbning af butiksvinduer tillades ikke. Sikringsgitre må ikke skjule eller dominere vinduesudstillingen efter lukketid.

11.6 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne, containere, jordbunker m.v., ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse. Kølekondensator kan placeres i sammenhæng med vareindlevering som vist på kortbilag 2 og 3.

§ 13 Miljø

13.1 Etablering af nyt p-areal umiddelbart op til eksisterende boligområde forudsætter etablering af afskærmningsforanstaltninger, så det sikres, at maksimale grænser for støjpåvirkning af boligområde ikke overskrides, jf. krav i § 11.2.

De vejledende støjgrænser i medfør af miljølovgivningen skal overholdes:

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Ny bebyggelse og tilhørende anlæg må ikke tages i brug inden denne er tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt offentlige anlæg for regn og spildevand og før tilkørsels- og parkeringsarealer er tilvejebragt og godkendt i overensstemmelse med planens bestemmelser.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 1.27 for de dele af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanområde.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

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.

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.

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 1.38 Udvidelse af dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej er vedtaget af Holbæk Byråd den 22. oktober 2014.



Kortbilag 1



Kortbilag 1

Download som pdf
 [kortbilag_1 .pdf](#)

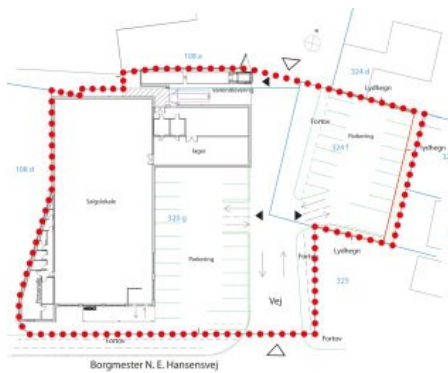
Kortbilag 2



Kortbilag 2
Bebyggelsesplan
1:500

Download som pdf
 [kortbilag_2 .pdf](#)

Kortbilag 3

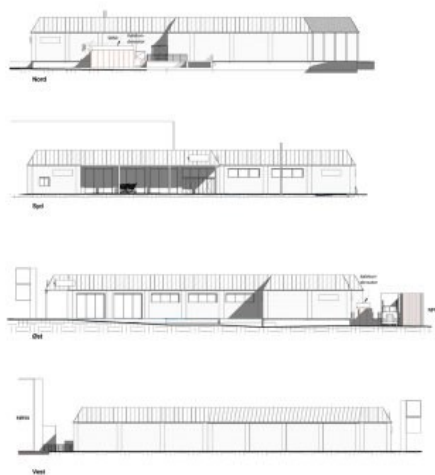


- Lokalplanafgrænsning
- 324 u Matrikelnumre
- Indkørsel p-areal / varegård
- ◄ Ind- udkørsel til området

Kortbilag 3
Illustrationsplan
1:500

Download som pdf
 [kortbilag_3.pdf](#)

Kortbilag 4



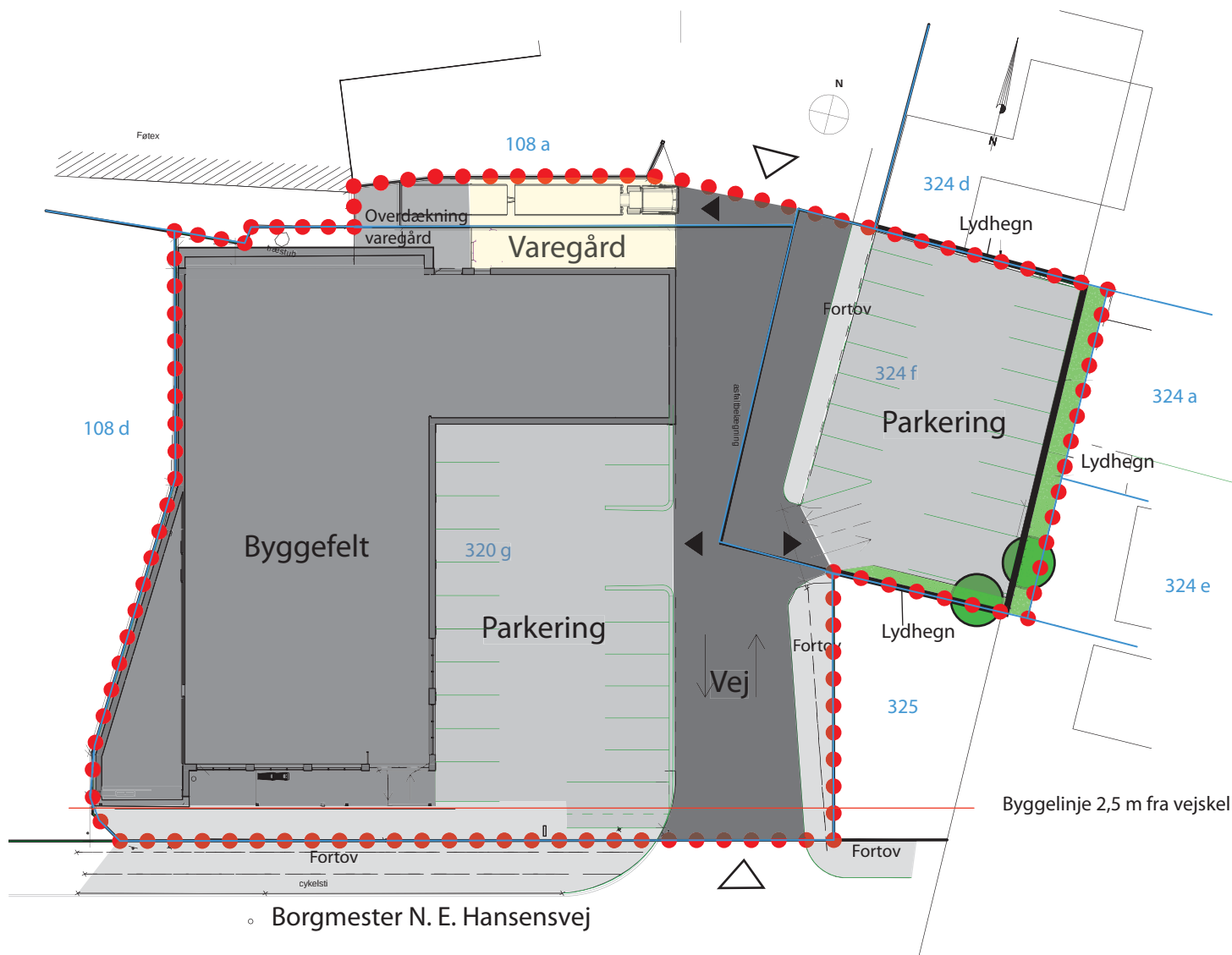
Kortbilag 4
Facadetegninger
1:400

Download som pdf
 [kortbilag_4.pdf](#)



Lokalplanområdet
1:1.000

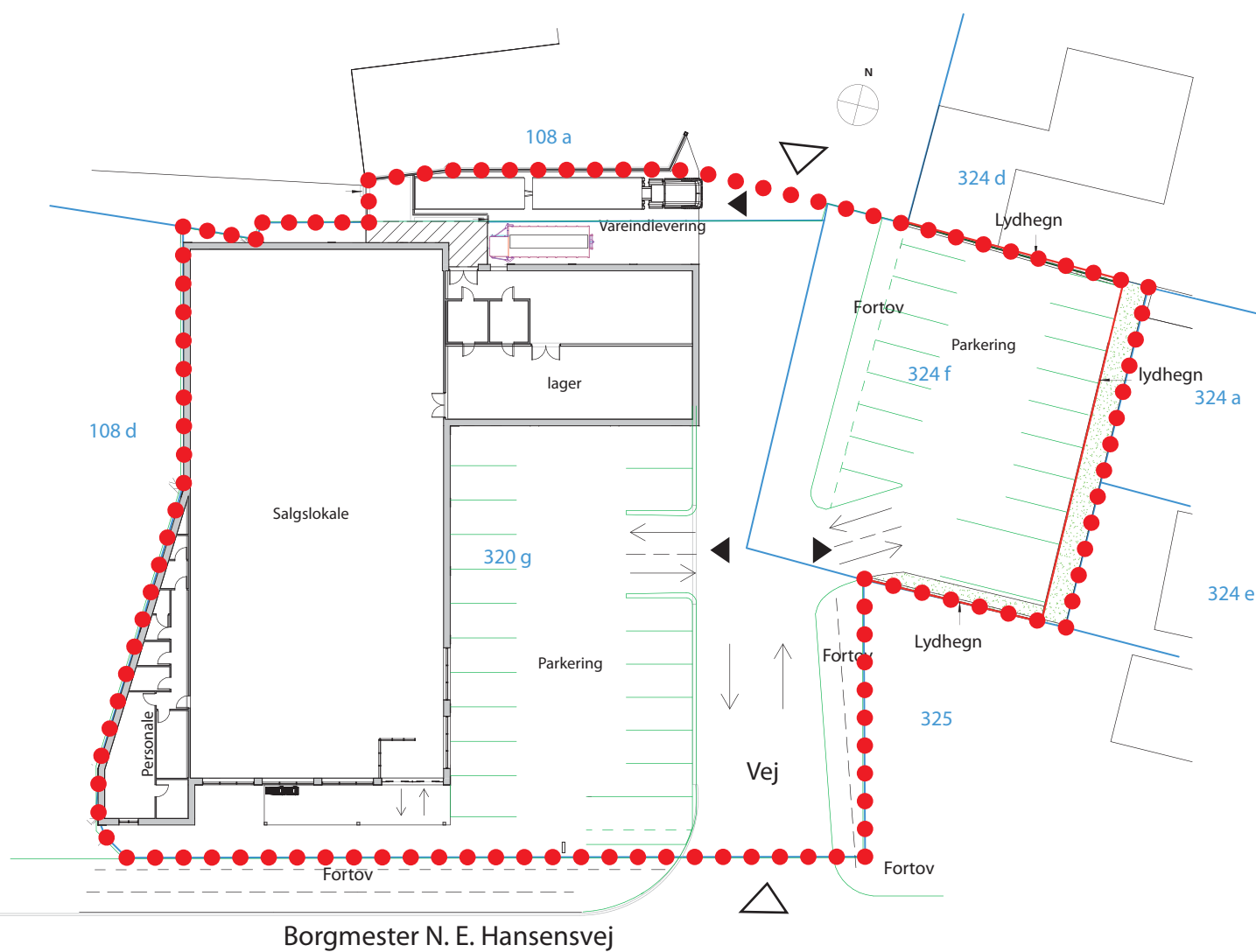
Lokalplanområdet
1:1.000



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt butik, lager, personalerum
- Byggefelt overdækning varegård
- Varegård
- Parkering
- Adgangsvej
- Grønt areal
- ▶ Indkørsel p-areal / varegård
- ◀ Ind- udkørsel til området

Kortbilag 2

Bebyggelsesplan
1:500



Lokalplanafgrænsning

324 e

Matrikelnumre



Indkørsel p-areal / varegård

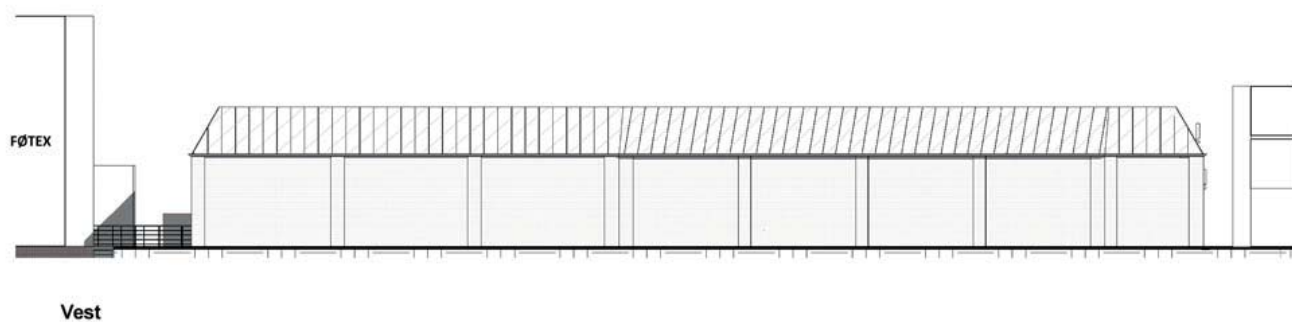
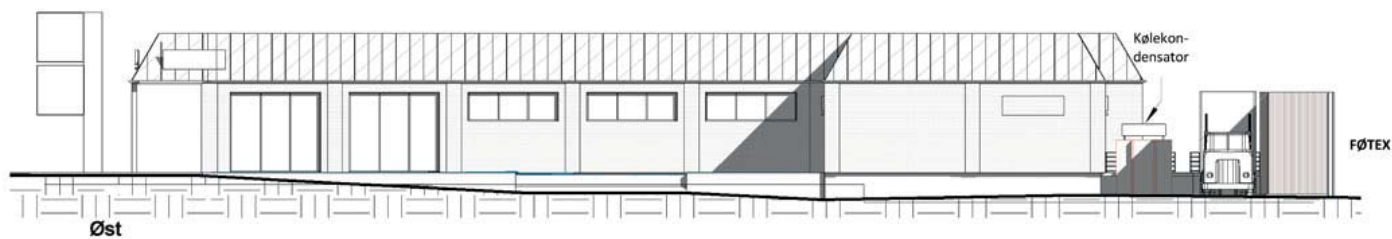
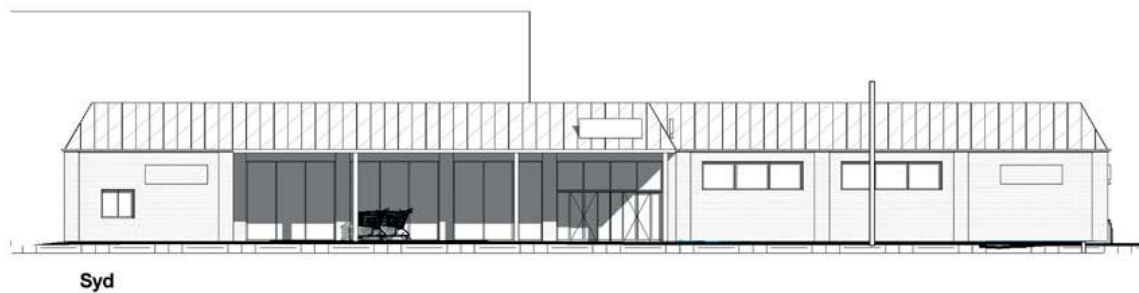
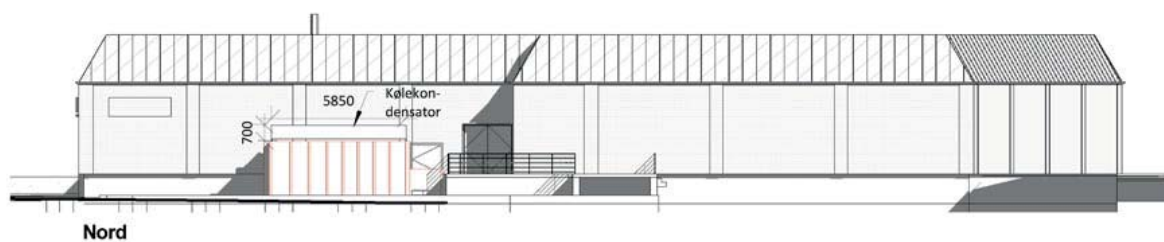


Ind- udkørsel til området

Kortbilag 3

Illustrationsplan

1:500



Kortbilag 4
 Facadetegninger
 1:400

Kommuneplantillæg

Se Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 her:

 [tillæg 4 kommuneplan 2013.pdf](#) (2.6 MB)



Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune

**Ændring af rammeafgrænsning, bymidteafgrænsning og detailhandelsramme ved
udvidelse af dagligvarebutik på Borgmester N. E. Hansensvej Holbæk**



**Holbæk Byråd har på byrådsmøde den 22. oktober 2014 vedtaget
Kommuneplantillæg nr. 4 endeligt**

Planen var i offentlig høring fra den 16. juni 2014 – 15. august 2014

Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025

Baggrund:

Kommuneplantillæg nr. 4 er udarbejdet i sammenhæng med udarbejdelse af Lokalplan 1.38. Planerne har til hensigt at muliggøre udvidelse af eksisterende dagligvarebutik ved Borgmester N. E. Hansensvej i Holbæk by. Udvidelsen af dagligvarebutikken inden for lokalplanområdet indebærer, at der skal tilvejebringes supplerende parkeringsforsyning. Denne parkeringsforsyning kan dækkes ved inddragelse af en eksisterende ubebygget matrikel, 324f, Holbæk Bygrunde, jf. nedenstående kort. Matriklen rummede tidligere mindre, nu nedrevne erhvervsfunktioner. Beliggenheden umiddelbart op til tilstødende boliggrunde indebærer, at der ved udarbejdelse af lokalplan er fastsat krav om afskærmning mod støj, og lysgener.

Formål:

Kommuneplantillægget indebærer en mindre ændring af kommuneplanrammens og bymidtens afgrænsning, da et delareal inddrages til supplerende parkering for dagligvarebutikken. Dette mindre delareal overgår således fra eksisterende rammeområde 1.B04 til rammeområde 1.C17, hvorved også bymidteafgrænsningens detailhandelsområde udvides tilsvarende. Derudover er afgrænset en specifik detailhandelsramme nr. 1.DBM05, svarende til lokalplanafrænsning for lokalplan 1.38.



Forhold til anden planlægning

Der vurderes ikke at være forhold i medfør af planen, der strider mod overordnet statslig planlægning.

Lokalplan 1.38 vurderes således at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning efter udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg, hvorved et mindre delareal overføres fra boligrammeområde til centerrammeområde, jf. ovenstående.

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved det eksisterende rammeindhold for så vidt angår rammebestemmelserne. Den muliggjorte udvidelsesmulighed for dagligvarebutikken ligger inden for de eksisterende udbygningsrammer for dagligvarebutikker i bymidten. På byrådsmøde den 14.5.2014 besluttede Holbæk Byråd imidlertid at hjemtage detailhandelsafsnittet i Kommuneplan 2013 for Holbæk bymidte til fornyet behandling, og der er derfor fastsat ny specifik detailhandelsramme nr. 1.DBM05 for nærværende konkrete udvidelse af enkeltstående dagligvarebutik, inden for delområde af ramme 1.C17.

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik inden for den nye detailhandelsramme nr. 3 er fastsat til 1.200 m². Lokalplanforslag 1.38 muliggør en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik fra 640 m² butiksareal til 1.200 m² butiksareal.

Planen skønnes ikke at indebære ændringer, der medfører væsentlig påvirkning af nabokommuner.

Udvidelse af bymidten

Nærværende kommuneplantillæg udvider bymidten udover den senest udarbejdede statistiske bymidteafgrænsning.

I medfør af § 5 m, stk. 2, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr.813 af 21. juni 2007, er fastsat, at bymidtens, henholdsvis bydelscentrets afgrænsning kan udvides udover den statistiske afgrænsning ved at inddrage arealer, som grænser op hertil, hvis kommunalbestyrelsen har redegjort herfor, jf. § 2.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten udover den statistiske afgrænsning, skal indeholde:

1) en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret

2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret,

3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og

4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Ad1) Behovet for den med planen muliggjorte udvidelse af bymidteafgrænsningen er begrundet i et ønske fra den eksisterende dagligvarebutik, der har et areal på 640 m², som ønskes udvidet for at opnå en mere tidsvarende butiksindretning og tilpasning til butikskædens koncept. En

arealudvidelse af dagligvarebutikken ligger som en allerede beskrevet mulighed i gældende Lokalplan 1.27.

Den konkrete skitsering på udvidelsesmuligheden har vist, at der for at tilvejebringe tilstrækkelig parkering i relation til udvidelsen, er behov for inddragelse af det ekstra delareal på matr. nr. 324 f, der er tilkøbt af ejer med dette formål.

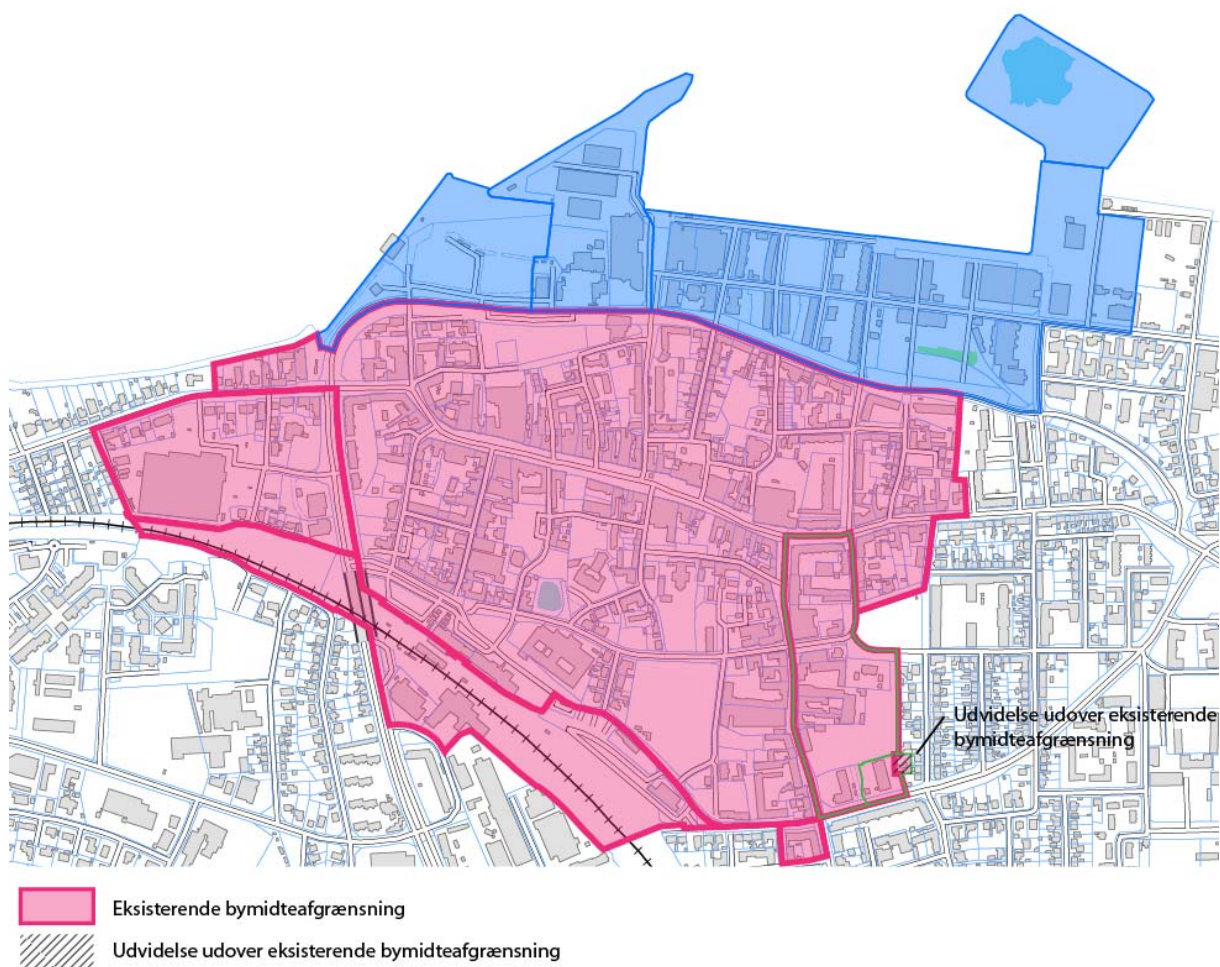
Dagligvarebutikkens udvidelse af butiksarealet ligger inden for udbygningsrammerne for areal til dagligvarebutiksformål i såvel Kommuneplan 2007 som Kommuneplan 2013. Det vurderes, at udvidelsen er arealmæssig beskeden og at ønsket om udvidelse af butiksarealet er relevant for opnåelse af en tidsvarende dagligvarebutik. Begrundelsen for at inddrage matrikel nr. 324 f til parkeringsformål for butikken er, at denne er trafikalt velbeliggende ud til eksisterende adgangsvej, og at der kan opnås en sammenhæng i p-arealerne for butiksudvidelsen.

Ad2) Muligheden for at inddrage alternative arealer til dagligvarebutikkens udvidelse inden for bymidten vurderes ikke at være til stede, medmindre dagligvarebutikken skal flyttes i sin helhed. De øvrige naboarealer på de tilstødende matrikler inden for bymidten er fuldt udbyggede og friarealer i det fornødne omfang fra disse ejendomme vurderes ikke at kunne tillægges. Der vil inden for den samlede bymidte kunne udpeges alternative lokaliseringsmuligheder for den samlede dagligvarebutik, men da den eksisterende placering vurderes at være i fin overensstemmelse med den overordnede planlægning, og endvidere nu gennem en årrække har haft denne velfungerende placering, synes der ikke at være en planlægningsmæssig begrundelse for at flytte denne, der modsvarer den forholdsvis beskeden arealændring, i medfør af nærværende planlægning.

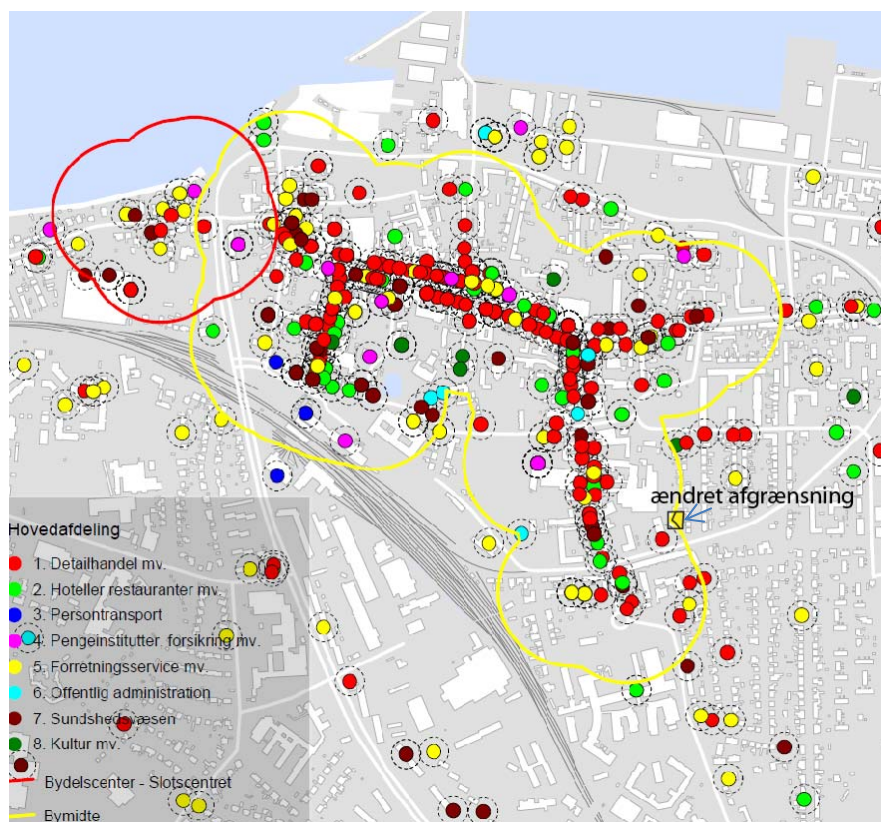
Ad3) Planlægning for en udvidelse af butiksareal for den eksisterende dagligvarebutik ligger inden for rammerne af de eksisterende udbygningsmuligheder i såvel Kommuneplan 2007 som 2013. I medfør af Kommuneplan 2007 lå en udbygningsramme for dagligvarebutikker i bymidten samlet set på 7.000 m². I forslag til Kommuneplan 2013, der af byrådet er hjemtaget til fornyet behandling for så vidt angår detailhandelsafsnittet i Holbæk bymidte, ligger en udbygningsmulighed på 1.700 m² inden for det specifikke rammeområde. Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik inden for rammeområdet er fastsat til 3.500 m² i begge kommuneplaner.

Ændringen indebærer således alene en ændret afgrænsning af rammeområde og bymidteafgrænsning, en afgrænsning, der jf. nedenstående kort vurderes at være af et beskedent omfang. Den pågældende matrikel, der overføres fra boligrammeområde til centerrammeområde udgør 670 m², hvoraf ca. halvdelen er beliggende inden for bymidteafgrænsningen, jf. nedenstående kort.

Ad 4) Matrikel nr. 324 f er beliggende med direkte vejadgang til eksisterende adgangsvej til p-arealer ved Føtex og dagligvarebutikken i nærværende lokalplanområde. Arealet er således ved eksisterende forhold både visuelt og fysisk en del af det byrum hvor dagligvarebutik og p-arealer er beliggende ved nuværende forhold. Konsekvenserne for bymiljøet og for trafikafviklingen vurderes således ikke at være af væsentligt omfang, eller at ændre ved tilgængelighed for de forskellige trafikarter. Matriklen rummede tidligere mindre, nu nedrevne erhvervsfunktioner. Beliggenheden umiddelbart op til tilstødende boliggrunde indebærer, at der ved udarbejdelse af lokalplan er fastsat krav om afskærmning mod støj, og lysgener.



Udvidelse af bymidteafgrænsning i medfør af nærværende kommuneplantillæg



Eksisterende samlede statistiske bymidteafgrænsning, samt markering af matr. nr. 324 f, der delvis er beliggende inden for afgrænsningen



Angivelse af det delareal på matr.nr. 324 f der er beliggende uden for bymidteafgrænsningen, og som med nærværende planlægning overgår til rammeområde inden for bymidten.

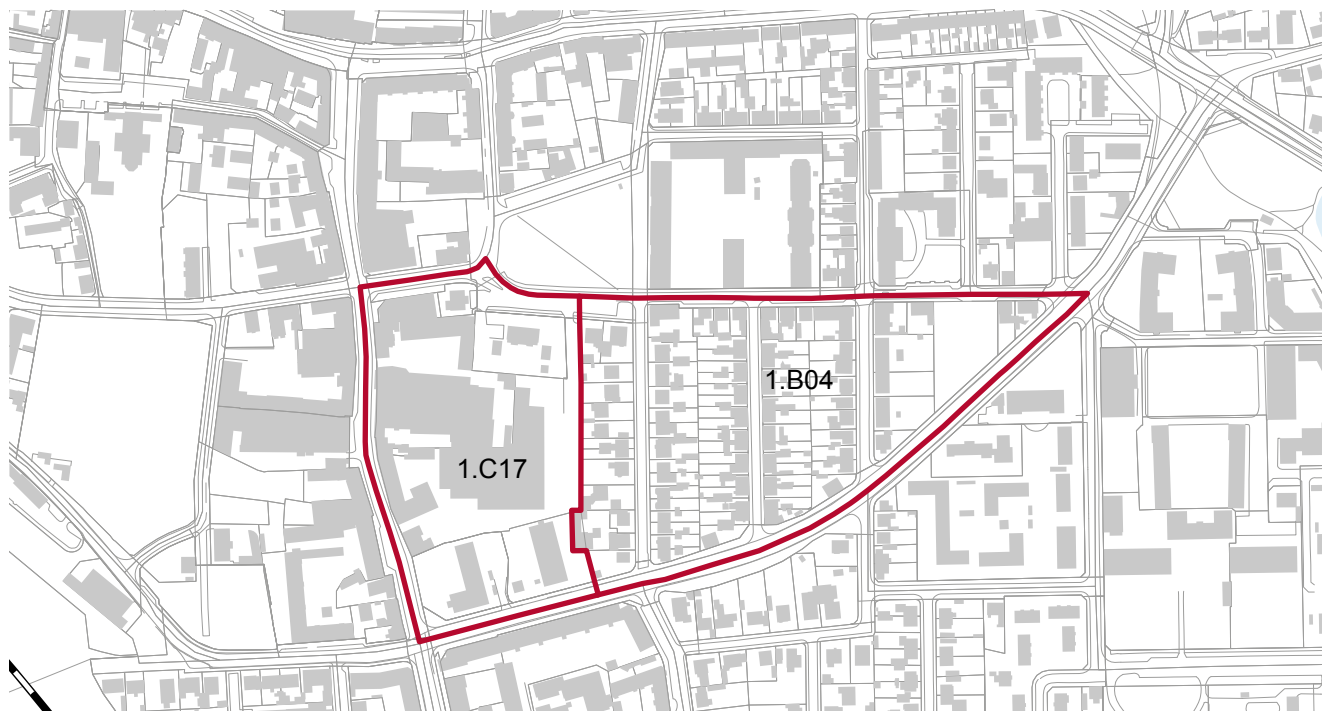
Miljø

Der blev foretaget en screening af de miljømæssige påvirkninger ved lokalplanforslag 1.38 og Kommuneplantillæg nr. 4 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). 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. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan nr. 1.38 vurderedes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderedes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslagene ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse af området samt planlægning for- og udbygning af området.
- det med planforslagene muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i området.
- lokalplanforslagene fastsætter bestemmelser omkring afskærmning af p-areal mod boligbebyggelse
- de trafikale ændringer i vid udstrækning bygger videre på allerede eksisterende adgangsveje og eksisterende anvendelse
- udvidelse af dagligvarebutik er af beskeden omfang og ikke vurderes at indebære væsentlige ændringer i eksisterende indkøbsmønstre
- planforslagene ikke berører naturværdier eller kulturværdier

På baggrund af screeningen besluttede Byrådet, at der ikke var behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen blev bekendtgjort samtidig med fremlæggelsen af forslag til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget

Eksisterende kommuneplanrammer



1.C17 Ramme for Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N. E. Hansensvej

Område nr.	Område navn	anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etageantal	Maks bygningshøjde	Miljøklasse	Supplerende bestemmelser	zoneforhold
1.C17	Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N. E. Hansensvej	Centerformål	200 for området under ét	2, dog 2,5 for ny randbebyggelse mod Smedelundsgade og 4 for punktbebyggelse mod Markedspladsen på hjørnet af Rosen	Maksimalt 9 m dog op til 16 m for punktbebyggelse mod Markedspladsen på hjørnet ved Rosen	1-3	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvis sluttet randbebyggelse med facade i gade- eller byggelinje, samt bagvedliggende sammenhængende eller fritliggende centerbebyggelse. Ny randbebyggelse mod Smedelundsgade skal opføres med etageantal, højder og gesimshøjder tilpasset den omgivende bebyggelse. Vejarealet Rosen kan inddrages til centerareal i sammenhæng med centerbebyggelse inden for rammeområde 1.C06. Detailhandel jf. detailhandelsramme 1.DBM04*	Nuværende zone: byzone Fremtidig zone: Byzone

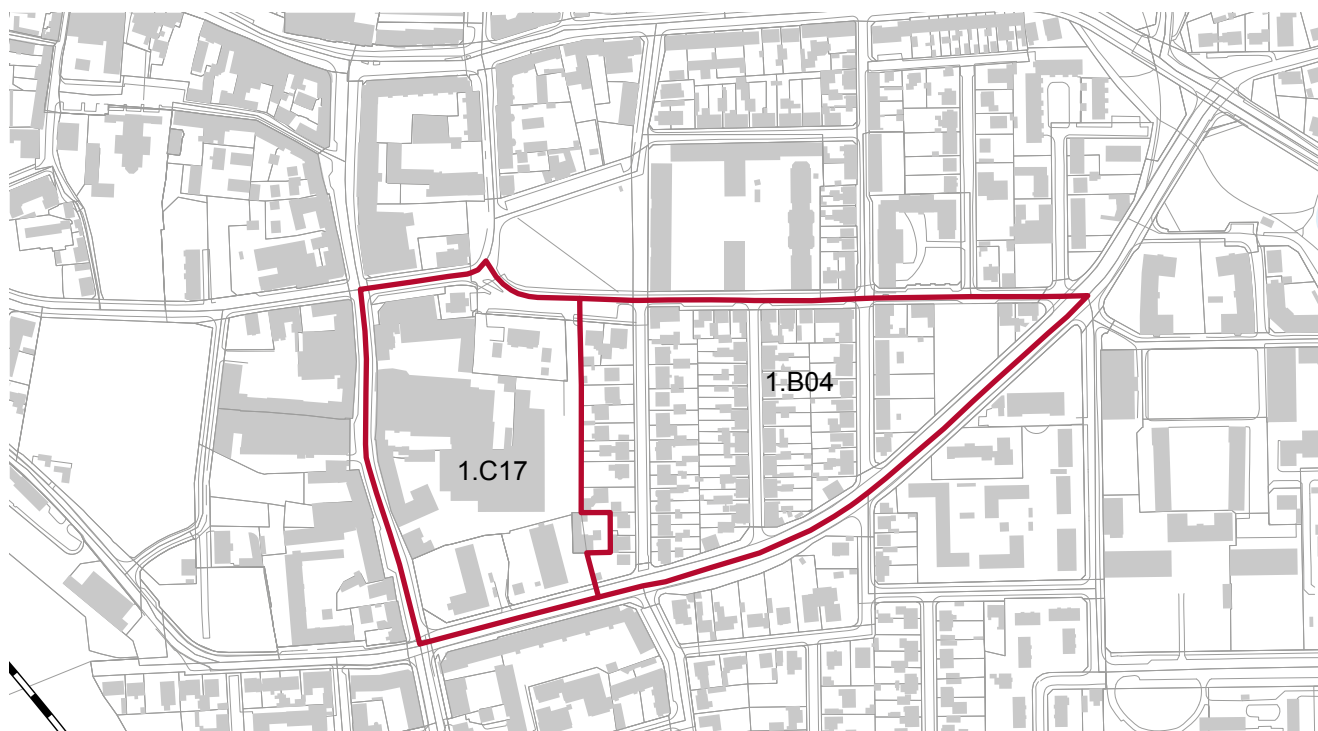
1.B04 Tidemandsvej, Borgmester N. E. Hansensvej

Område nr.	Område navn	anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etageantal	Maks bygningshøjde	Miljøklasse	Supplerende bestemmelser	zoneforhold
1.B04	Tidemandsvej og Borgmester N. E. Hansensvej	Boligformål	65 for området under ét	2	8,5 m. Se også generelle rammer pkt. 2.2		Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende eller delvis sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinje; dog kan fritliggende bebyggelse opføres mod vestsiden af Skolegade. Erhverv skal fortrinsvis placeres langs Tidemandsvej	Nuværende zone: byzone Fremtidig zone: Byzone

*Detailhandelsrammerne i Holbæk bymidte er hjemtaget til fornyet behandling jf. beslutning herom i byrådet 14.5.2014.

Med nærværende kp-tillæg fastsættes specifikt detailhandelsramme nr. 1.DBM05 for udvidelse af eksisterende dagligvarebutik mod Borgmester N. E. Hansensvej.

Nye kommuneplanrammer



1.C17 Ramme for Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N. E. Hansensvej

Område nr.	Område navn	anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etageantal	Maks bygningshøjde	Miljø-klasse	Supplerende bestemmelser	zoneforhold
1.C17	Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N. E. Hansensvej	Centerformål	200 for området under ét	2, dog 2,5 for ny randbebyggelse mod Smedelundsgade og 4 for punktbebyggelse mod Markedspladsen på hjørnet af Rosen	Maksimalt 9 m dog op til 16 m for punktbebyggelse mod Markedspladsen på hjørnet ved Rosen	1-3	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvis sluttet randbebyggelse med facade i gade- eller byggelinje, samt bagvedliggende sammenhængende eller fritliggende centerbebyggelse. Ny randbebyggelse mod Smedelundsgade skal opføres med etageantal, højder og gesimshøjder tilpasset den omgivende bebyggelse. Vejarealet Rosen kan inddrages til centerareal i sammenhæng med centerbebyggelse inden for rammeområde 1.C06. Detailhandel jf. detailhandelsramme 1.DBM04*	Nuværende zone: byzone Fremtidig zone: Byzone

1.B04 Tidemandsvej, Borgmester N. E. Hansensvej

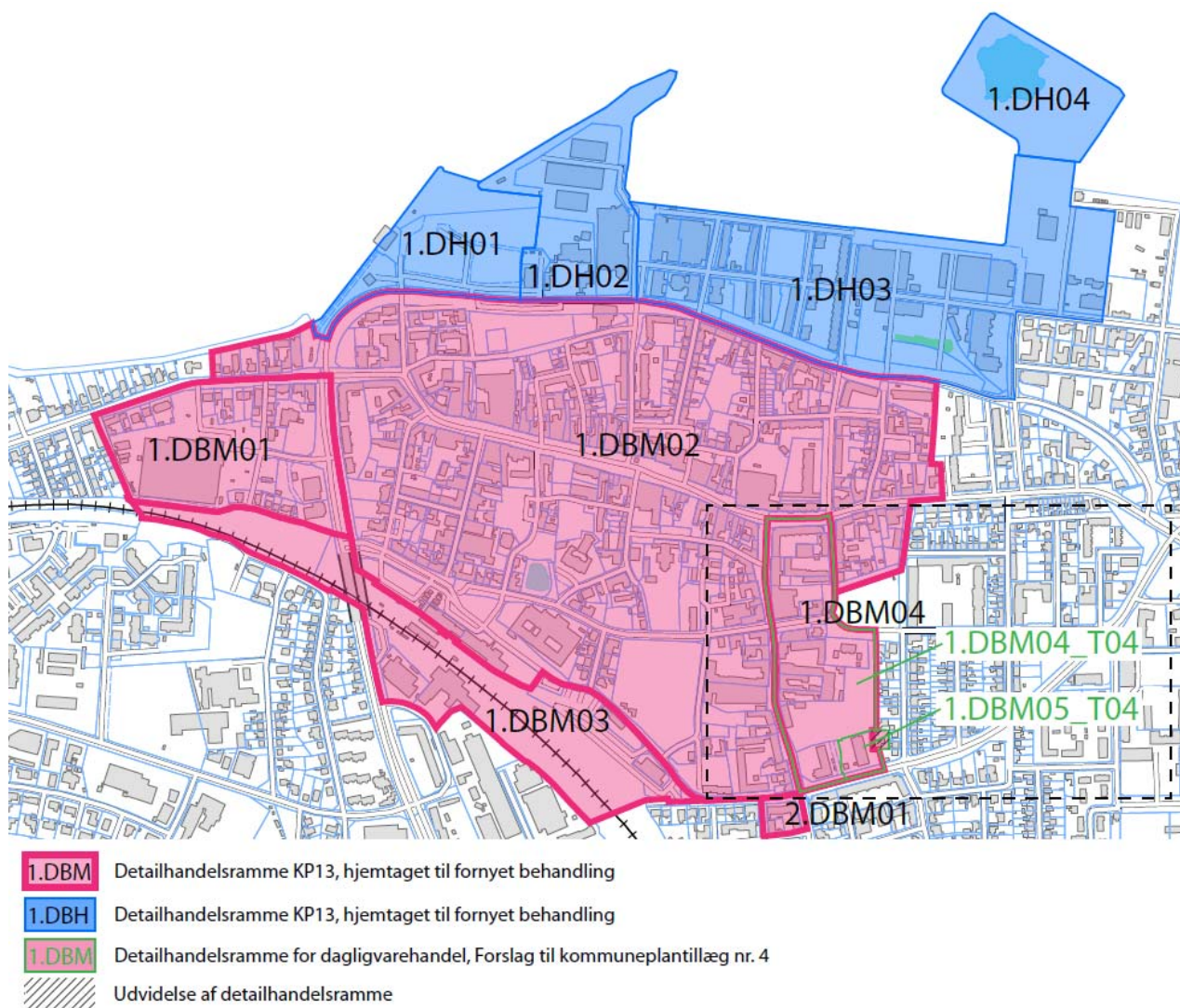
Område nr.	Område navn	anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etageantal	Maks bygningshøjde	Miljø-klasse	Supplerende bestemmelser	zoneforhold
1.B04	Tidemandsvej og Borgmester N. E. Hansensvej	Boligformål	65 for området under ét	2	8,5 m. Se også generelle rammer pkt. 2.2		Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende eller delvis sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinje; dog kan fritliggende bebyggelse opføres mod vestsiden af Skolegade. Erhverv skal fortrinsvis placeres langs Tidemandsvej	Nuværende zone: byzone Fremtidig zone: Byzone

*Detailhandelsrammerne i Holbæk bymidte er hjemtaget til fornyet behandling jf. beslutning herom i byrådet 14.5.2014.

Med nærværende kp-tillæg fastsættes specifikt detailhandelsramme nr. 1.DBM05 for udvidelse af eksisterende dagligvarebutik mod Borgmester N. E. Hansensvej

Eksisterende detailhandelsramme for 1.DBM04, del af Holbæk bymidte

Arealet omfattet af nærværende forslag til kommuneplantillæg er beliggende inden for bymidten i Holbæk By, og inden for detailhandelsramme 1.DBM04, i medfør af Kommuneplan 2013. Det er imidlertid politisk besluttet, på byrådsmøde den 14.5.2014, at detailhandelsafsnittet for Holbæk Bymidte i medfør af Kommuneplan 2013 hjemtages til fornyet behandling. Nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 4 fastlægger på denne baggrund den detailhandelsmæssige ramme for den specifikke dagligvarebutik inden for det konkrete lokalplanområde i relation til Lokalplanforslag 1.38, ny detailhandelsramme 1.DBM05.

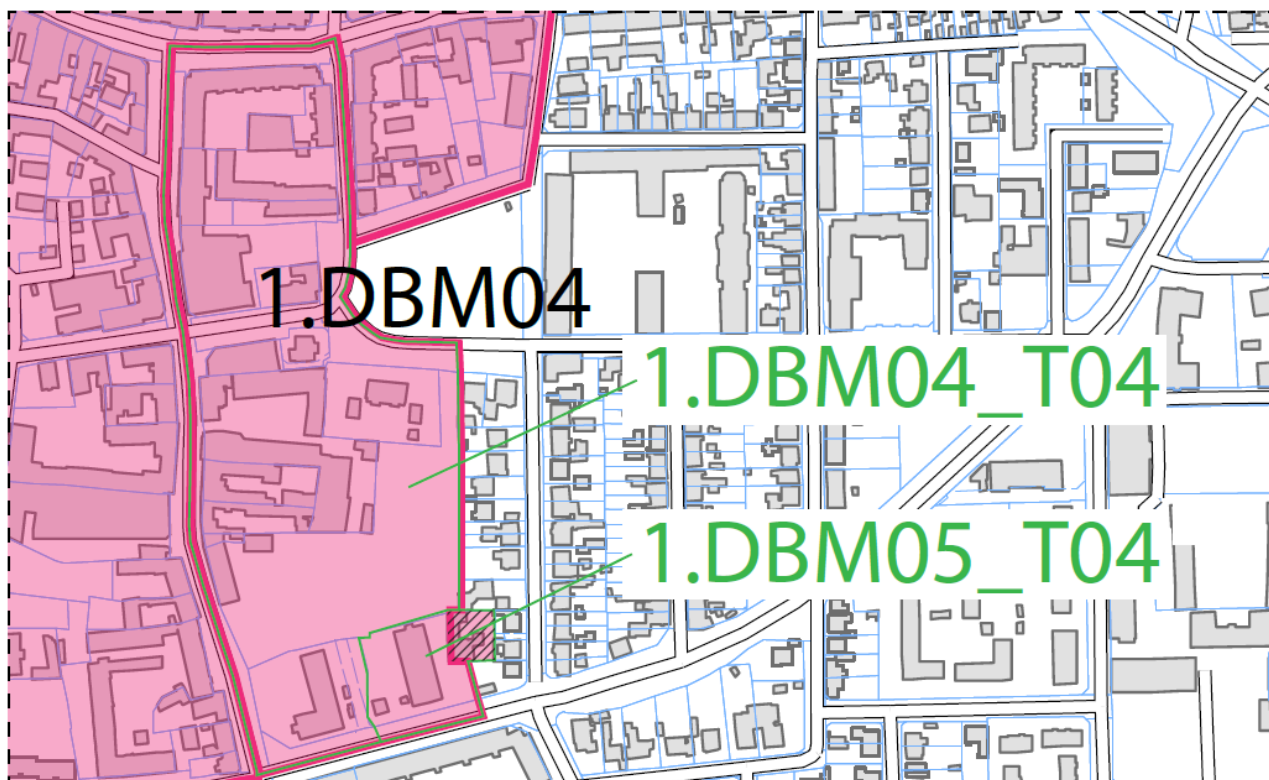


Eksisterende detailhandelsrammer for dagligvarer 1.DBM04

Max bruttoetageareal dagligvarer	Max butiksstørrelse dagligvarer	Udbygningsmuligheder dagligvarer	Eksisterende bruttoetageareal dagligvarer
6.560 m2	3.500 m2	1.700 m2	4.860 m2

Ny detailhandelsramme 1.DBM05 specifik for udvidelse af enkeltstående dagligvarebutik inden for bymidten

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik fastsættes til 1.200 m². Maksimalt samlet butiksareal inden for detailhandelsrammen fastsættes til 1.200 m². Maksimalt bruttoetageareal fastsættes til 1.275 m² (inkl. personalefaciliteter m.v.) Eksisterende registreret butiksareal er opgjort til 640 m². Den tilladte udvidelse fragår udbygningsrammen for dagligvarebutikker i 1.DBM04, Holbæk bymidte, der dog ligeledes fastsættes til 1.200 m².



- 1.DBM Detailhandelsramme KP13, hjemtaget til fornyet behandling
- 1.DBM Detailhandelsramme for dagligvarehandel, Forslag til kommuneplantillæg nr. 4
- Udvidelse af detailhandelsramme i forhold til KP13

Ny detailhandelsramme for dagligvarer 1.DBM04-T04

Max bruttoetageareal dagligvarer	Max butiksstørrelse dagligvarer	Udbygningsmuligheder dagligvarer	Eksisterende bruttoetageareal dagligvarer
5.360 m ²	3.500 m ²	1.200 m ²	4.160 m ²

Ny detailhandelsramme for dagligvarer 1.DBM05-T04 (ingen udvalgswareudbygning inden for rammen)

Max bruttoetageareal dagligvarer	Max butiksstørrelse dagligvarer	Udbygningsmuligheder dagligvarer	Eksisterende bruttoetageareal dagligvarer
1.200 m ²	1.200 m ²	560 m ²	640 m ²

Miljøvurdering

Holbæk Kommune vurderer, at forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering. 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. Forslag til lokalplan 1.38 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslagene ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse af området samt planlægning for- og udbygning af - området. Eneste undtagelse er inddragelse af mindre delareal til p-formål mod øst.
 - det med planforslagene muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i området
 - planforslagene fastsætter bestemmelser omkring afskærmning af p-areal mod boligbebyggelse, jf. ovennævnte undtagelse fra eksisterende planlægning
 - de trafikale ændringer i vid udstrækning bygger videre på allerede eksisterende adgangsveje og eksisterende anvendelse
 - udvidelse af dagligvarebutik er af beskedent omfang og ikke vurderes at indebære væsentlige ændringer i eksisterende indkøbsmønstre
 - planforslagene ikke berører naturværdier eller kulturværdier
- Screening af Lokalplanforslag 1.38 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 4 kan ses her:  [miljøvurdering](#)