

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.

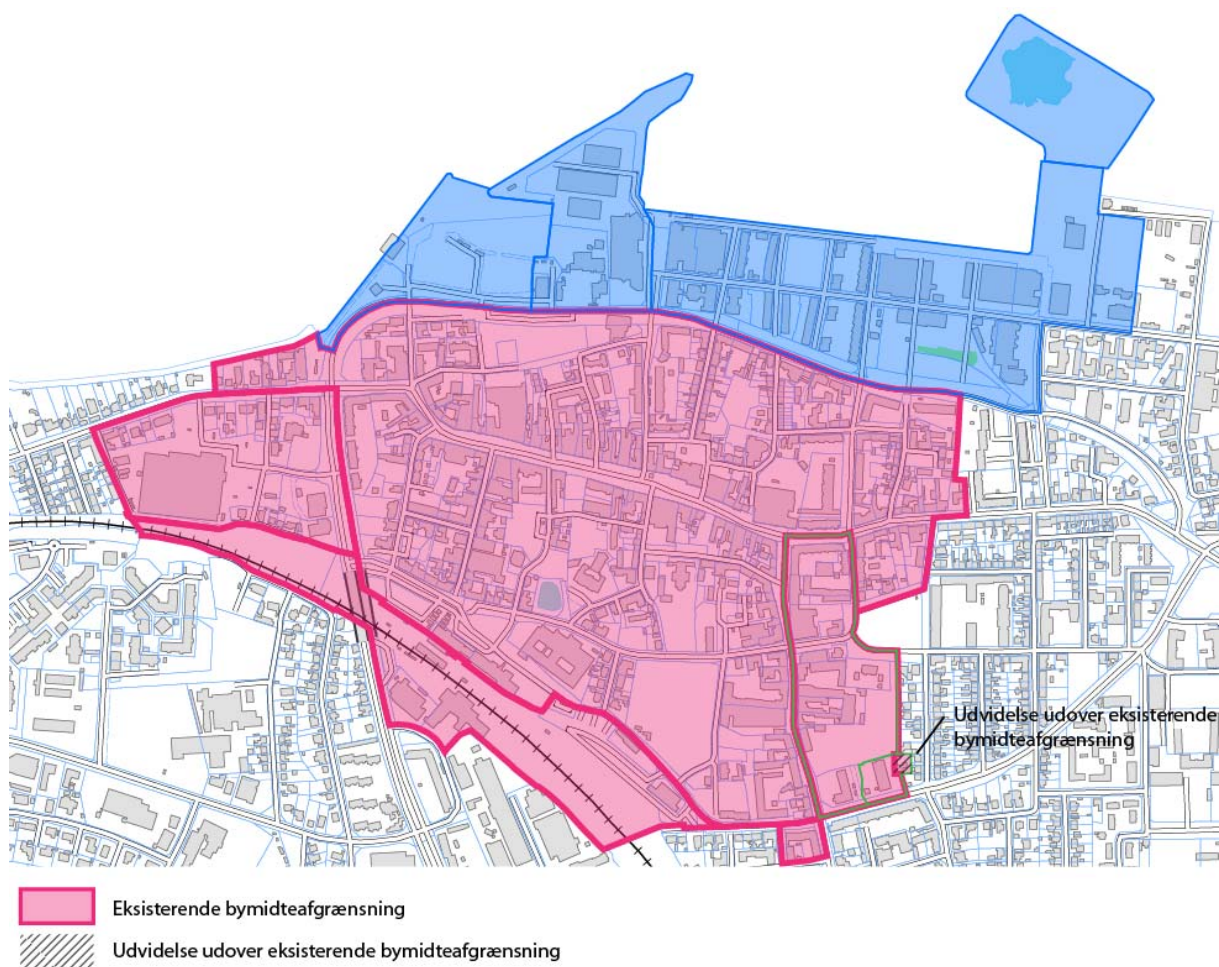
Dagligvarebutikkens udvidelse af butiksarealet ligger inden for udbygningsrammerne for areal til dagligvarebutiksformål i såvel Kommuneplan 2007 som Kommuneplan 2013. Det vurderes, at udvidelsen er arealmæssig beskeden og at ønsket om udvidelse af butiksarealet er relevant for opnåelse af en tidsvarende 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.

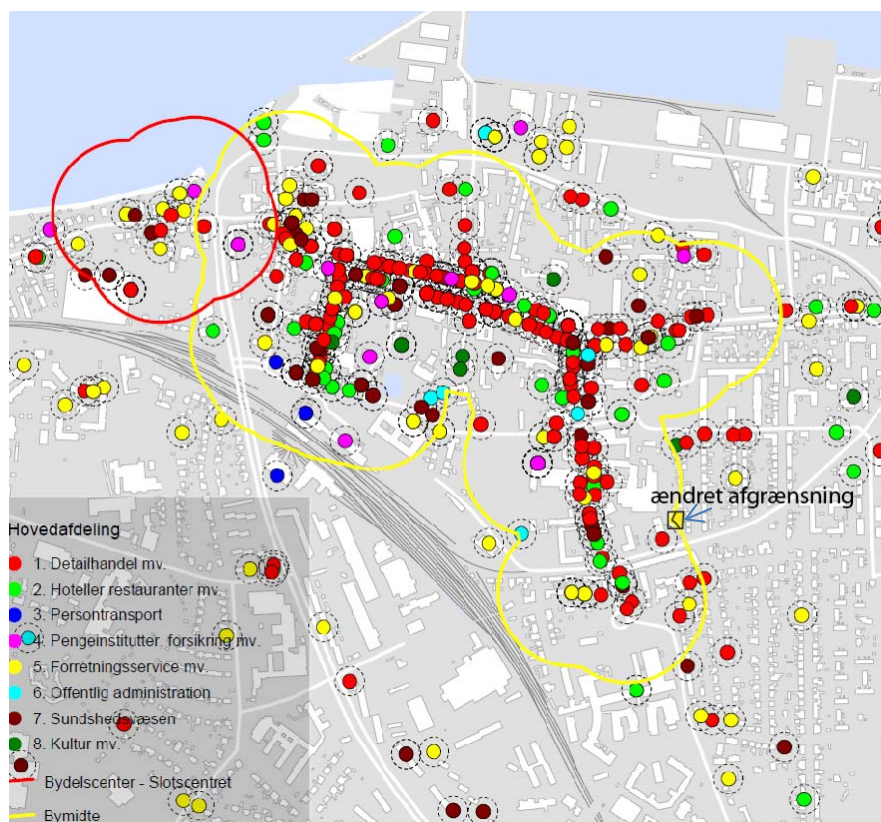
Ad3) Planlægning for en udvidelse af butiksareal for den eksisterende dagligvarebutik ligger inden for rammerne af de eksisterende udbygningsmuligheder i såvel Kommuneplan 2007 som 2013. I medfør af Kommuneplan 2007 lå en udbygningsramme for dagligvarebutikker i bymidten samlet set på 7.000 m². I forslag 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.

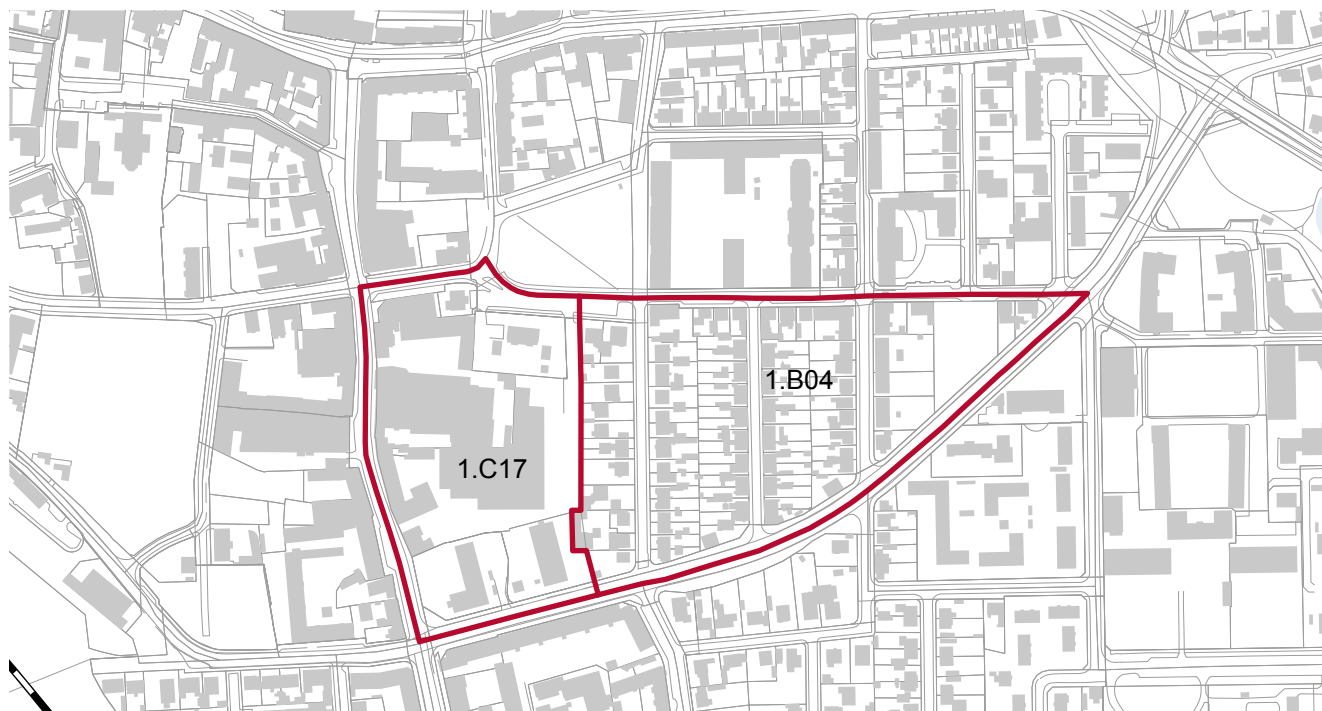
Miljø

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

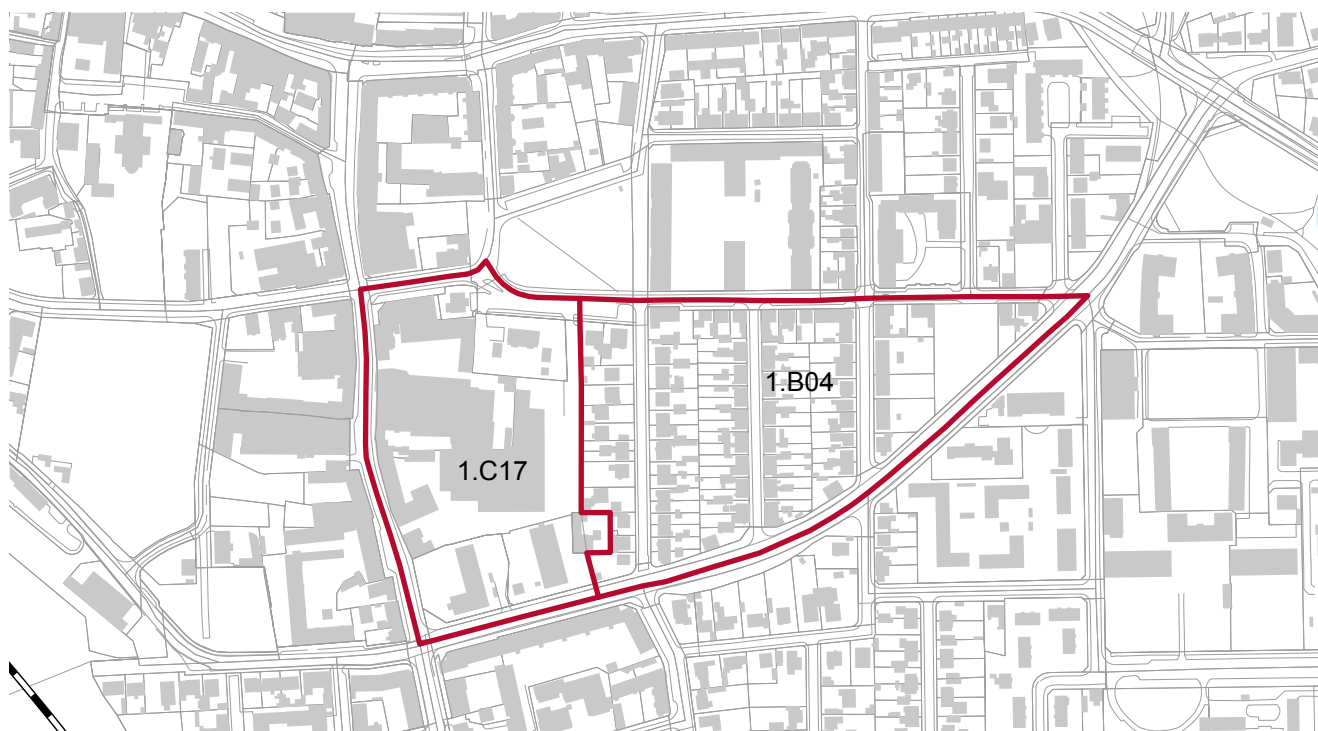
1.B04 Tidemandsvej, Borgmester N. E. Hansensvej

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	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

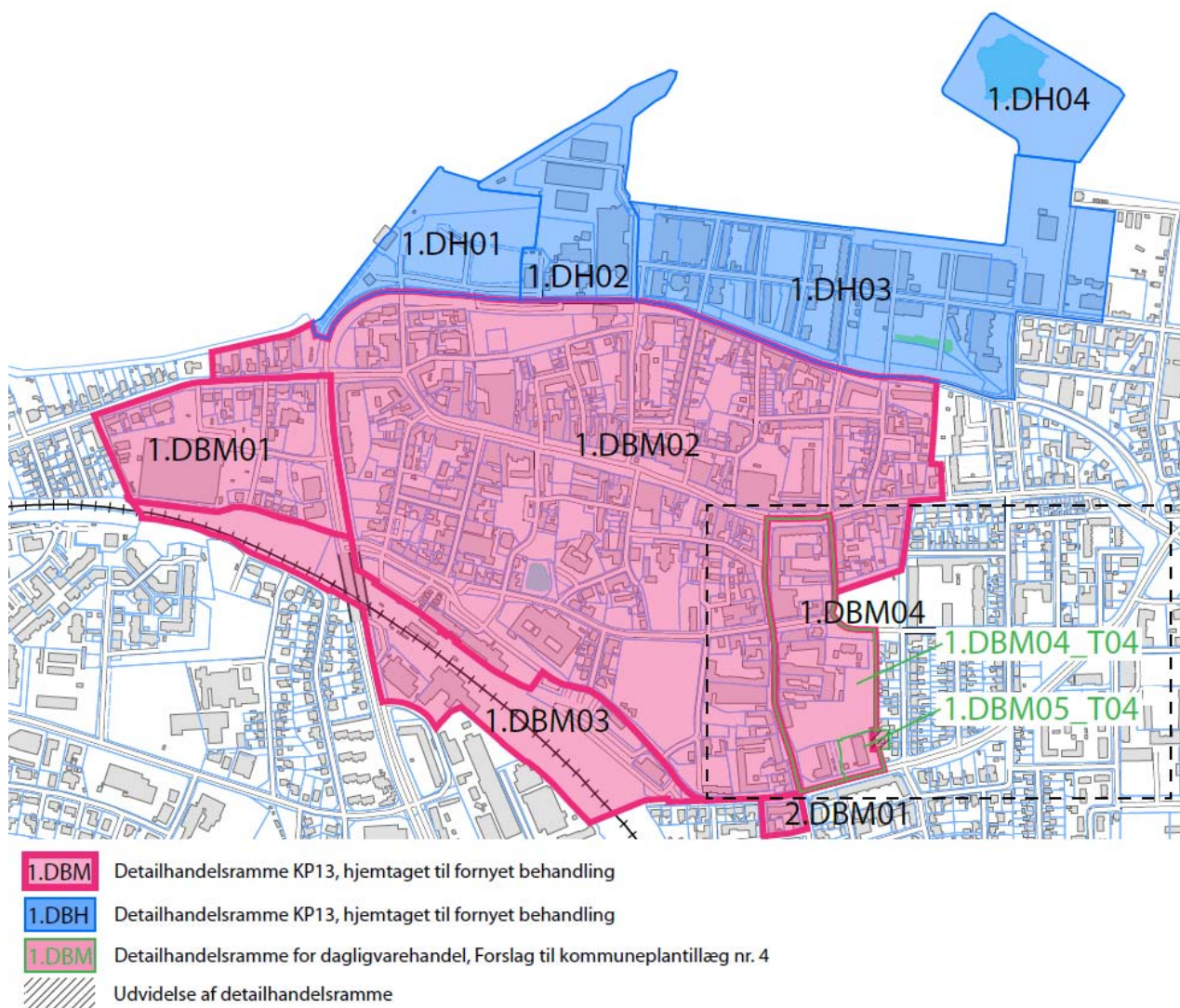
Område nr.	Område navn	anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etageantal	Maks bygningshøjde	Miljøklasse	Supplerende bestemmelser	zoneforhold
1.B04	Tidemandsvej og Borgmester N. E. Hansensvej	Boligformål	65 for området under ét	2	8,5 m. Se også generelle rammer pkt. 2.2		Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende 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

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.

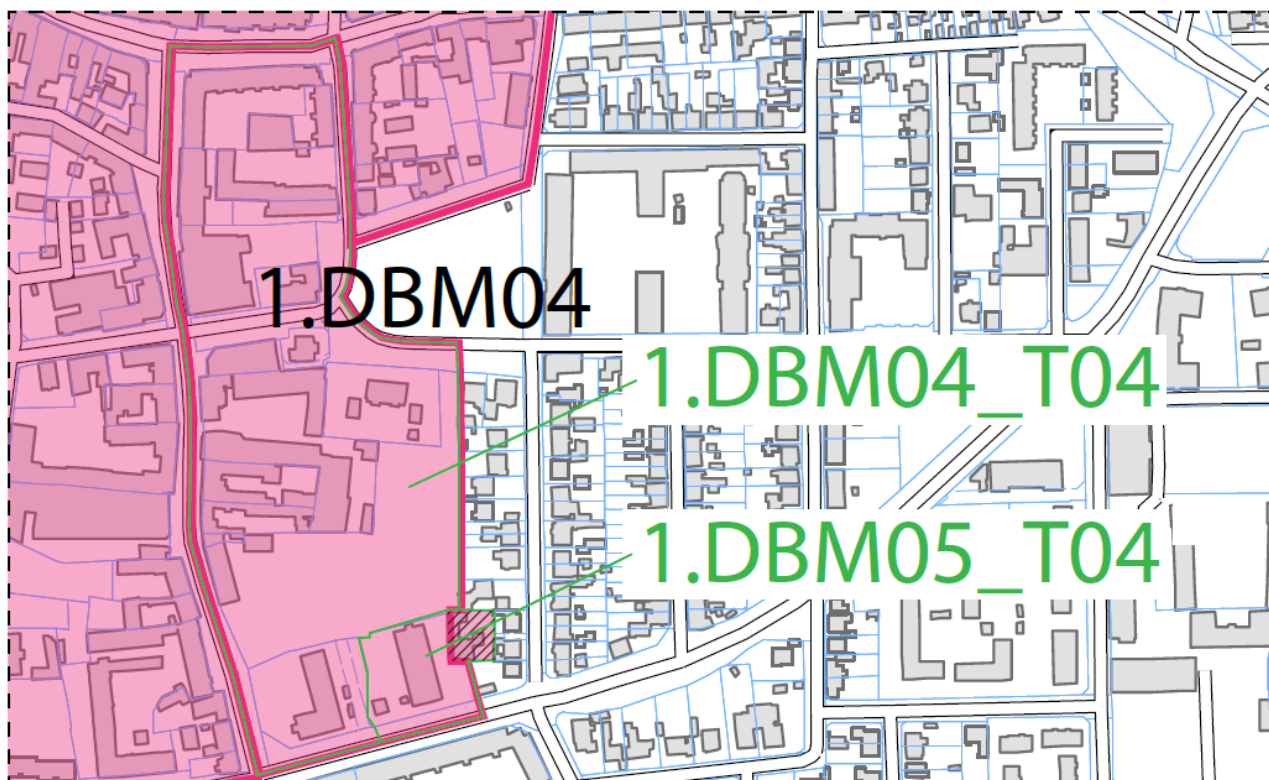


Eksisterende detailhandelsrammer for dagligvarer 1.DBM04

Max bruttoetageareal dagligvarer	Max butiksstørrelse dagligvarer	Udbygningsmuligheder dagligvarer	Eksisterende bruttoetageareal dagligvarer
6.560 m ²	3.500 m ²	1.700 m ²	4.860 m ²

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