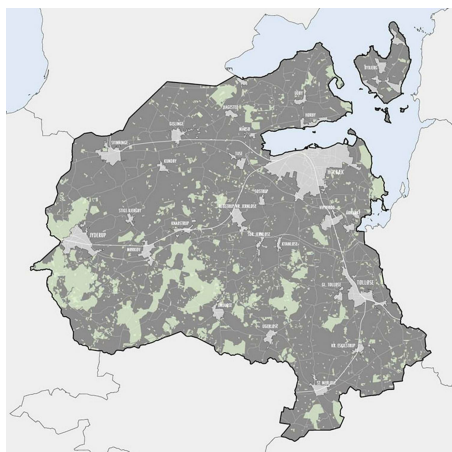


Lokalplan nr. 2.93

Tåstrup Syd



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 06. maj 2020

Høringsperioden slut: 01. juli 2020

Vedtagelsesdato: 28. oktober 2020

Ikrafttrædelsesdato: 10. november 2020

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

2.93 Erhvervsområdet Tåstrup Syd

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at kunne etablere erhverv i en højere miljøklasse, så de eksisterende virksomheder kan overholde miljøkravene. Samtidig har lokalplanen til formål at sikre de eksisterende boliger i området mod væsentlige miljøpåvirkninger. Hensynet til de eksisterende boliger sikres bl.a. ved at placere erhverv med en sådan afstand til boliger, at de anbefalede afstandskrav overholdes. Desuden skabes mulighed for at etablere støjvolde eller anden foranstaltning mod støjgener.

Baggrund

Baggrund for lokalplanen, er et ønske om at revidere plangrundlaget for det blandede bolig- og erhvervsområde omkring Børstenbindervej og Tåstruphøj. Dette sker for at skabe mulighed for at etablere erhverv i højere miljøklasse og, for at tilpasse plangrundlaget til den faktiske anvendelse i området. Den del af lokalplanområdet, som ligger vest for banen er i dag omfattet af lokalplan 2.33 og Kommuneplanramme 2.E11, der udlægger anvendelsen til erhvervsformål (miljøklasse 2-3). Området øst for banen ved Tåstrupvej er alene omfattet af Kommuneplanramme 2.E12. Da den ønskede anvendelse til miljøklasse 2-4 ikke er i overensstemmelse med Holbæk Kommuneplan 2017 udarbejdes et tillæg til kommuneplanen sideløbende med udarbejdelse af nærværende lokalplan. Lokalplan 2.33 aflyses ved offentliggørelse af nærværende lokalplan, dog fastholdes lokalplanen §10 om grundejerforening.

Formål

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at udøve erhverv i miljøklasse 1-4, samt at sikre hensyn til de eksisterende boliger i området mod væsentlige miljøpåvirkninger. Desuden har lokalplanen til formål at fremtidssikre erhvervsområdet ved at udtage muligheden for at realisere nye boliger indenfor dele af lokalplanområdet. Endelig har lokalplanen til formål at beskytte naturområder indenfor lokalplanområdet, ved udlæg af grønne områder med regnvandsbassiner.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter det fuldt bebyggede blandede bolig- og erhvervsområde på Børstenbindervej, Rebslagervej, Blytækkervej samt en del af Rørvangvej og Tåstruphøj. Området afgrænses af Valdemar Sejrs vej, Skagerakvej og Roskildevej, samt boligområdet Tåstrup nord for erhvervsområdet.

Det fuldt udbyggede bolig og erhvervsområde er beliggende ca. 2 km syd for Holbæk centrum. Området er ca. 18 ha stort og rummer 12 boliger, primært i området omkring Blytækkervej, som minder om et mindre villakvarter. Derudover er der enkelte boliger i erhvervsområdet omkring Tåstruphøj øst for banen. Området domineres af mindre erhverv, hvoraf de tungeste ligger i området omkring Børstenbindervej. Nord for Børstenbindervej ud til banen på matr. 5ds, samt ved Skagerakvej på matr. 6y og 5an findes beskyttet natur i form af mose og søer.

Mod syd og vest ligger et større erhvervsområde, som også strækker sig til området øst for banen. Syd for lokalplanområdet ligger et rekreativt område ved Kalveå, Rørvangsparken og Grandløseparken. Her findes også beskyttet natur med søer og mose.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan er en revidering af det tidligere plangrundlag, så det tilpasses de faktiske erhvervsaktiviteter der findes i området. Lokalplanområdet inddeles i fire delområder med forskellige anvendelsesmuligheder, bolig, erhverv og grønt område. Erhverv inddeles efter virksomhedens miljøklasse jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning".

Delområde 1 udgør bebyggelsen omkring Blytækkervej.

Delområde 2 udgør dels erhvervsområdet omkring Rebslagervej og dels det blandede erhvervsområde ved Tåstruphøj øst for banen.

Delområde 3 udgør erhvervsområdet omkring Børstenbindervej.

Delområde 4 udgør de grønne områder inden for lokalplanens område.

Erhvervsområderne inden for lokalplanens delområder må generelt anvendes til produktions-, håndværks-, og serviceerhverv, herunder kontor- eller personalefaciliteter, samt lager og uddannelsesformål. Delområde 3 må desuden anvendes til håndtering og oplag af ikke-farligt affald.

Delområde 1 udlægges til blandet bolig og erhvervsformål med max. miljøklasse 2.

Delområde 2 og 3 udlægges til erhverv, hvor de lette erhvervsaktiviteter (miljøklasse 2-3) er beliggende i delområde 2, mens de lidt tungere erhverv (miljøklasse 3-4) er beliggende i delområde 3. Fastholdelsen af de eksisterende miljøklasser delområde 2 skyldes bl.a. hensyn til de eksisterende boliger, både inden for delområdet og bebyggelsen i delområde 1 omkring Blytækkervej. Delområde 3 ved Børstenbindervej indeholder ikke eksisterende boliger.

Forklaring af miljøklasser: Virksomheder i miljøklasse 2-3 har en lille eller næsten ingen påvirkning på sine omgivelser og omfatter fx bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder samt laboratorier. Miljøklasse 3 omfatter håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Miljøklasse 4 omfatter fx levnedsmiddelvirkomheder og overfladebehandlende virksomheder eller anlæg for midlertidig oplagring.

Det er muligt for en virksomhed, hvis den investerer i teknologi, der nedsætter miljøbelastningen på naboer, at kunne blive lokaliseret i et område udlagt til lavere miljøklasse.

Alle virksomheder indenfor området, uanset deres miljøklasse skal overholde de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

For at fremtidssikre erhvervsområdet udtages muligheden for at realisere nye boliger i lokalplanområdet. Det vil sige at muligheden for boliganvendelse bortfalder, hvis en ejendom ikke har været anvendt som bolig i 3 år. Dette gælder dog ikke delområde 1 omkring Blytækkervej, som forsat vil have mulighed for boliger med tilknyttet erhverv.

Delområde 4 er udlægges til tekniske anlæg og grønt område.

Lokalplanområdet vejbetjenes dels fra Tåstruphøj og dels fra Skagerakvej. Der er stiforbindelse til Tåstrup landsby for enden af Rebslagervej og der udlægges ikke nye veje eller stier med denne lokalplan.

Endelig fastsætter lokalplanen bestemmelser som stiller krav om opførelse af hegn og beplantning, der skal beskytte de eksisterende boliger mod støjgener og sikre den visuelle oplevelse i lokalplanområdet. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af støjvold i delområde 3 langs Rørvangsvej for at beskytte boligerne omkring Blytækkervej mod støjgener.

Borgerinddragelse

Planlægningen er opstartet med et ønske om at udvide den tilladte miljøklasse op til miljøklasse 6. Dette har været udsendt i fordebat fra 26. april 2019 – 28. maj 2019. Her blev naboer og interessenter pr. e-post orienteret om at planarbejdet gik i gang, og der var mulighed for at komme med ideer og forslag til planlægningen. Der indkom bemærkninger fra fem naboer. Fordebatten af ændringen af kommuneplanen og det afholdte borgermøde viste en vis modstand mod muligheden for at tillade højere miljøklasser. Dette medførte at planarbejdet blev udvidet med bestemmelser, der sikrer miljøtiltag, og fastsætter en maksimalt tilladt miljøklasse 4.

Planforslagene har været udsendt i 8-ugers offentlig høring fra den 6. maj til den 1. juli 2020, og der er modtaget 10 høringssvar i løbet af høringsperioden.

De emner der berøres i høringssvarene, omfatter i hovedtræk:

- Bekymringer om støjgener, både ved eksisterende forhold og fremtidige.
- Ønske om også at hæve miljøklassen i delområde 2.
- Bekymringer om lugtgener og yderligere miljøpåvirkninger.
- Uenighed i at plangrundlaget skal tilgodese de eksisterende virksomheder.
- Ønske om at plangrundlaget i højere grad tilgodese de eksisterende boligformål i og tæt ved lokalplanområdet.

Høringssvarene er behandlet i en hvidbog, der indeholder en gengivelse af de indsendte kommentarer, administrationens vurdering og indstilling hertil.

Se hvidbogen her.

Statslig og regional planlægning

Der er ingen overordnede statslige planer der er relevante i området. Staten har dog en række interesser, som i vid udstrækning er indarbejdet i kommuneplanen for Holbæk Kommune.

Kommuneplan 2013-2025

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 2.E11 og den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 2.E12. Begge rammer udlægger området til erhvervsformål i miljøklasse 2-3. Da miljøklassen ønskes udvidet til miljøklasse 4 er denne lokalplan ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer. Der udarbejdes derfor samtidig med denne lokalplan et kommuneplantillæg, som udvider erhvervsanvendelsen til miljøklasse 1-4, hvor der er tilstrækkelig afstand til miljøfølsomme naboer. Kommuneplanrammerne angiver en bebyggelsesprocent på maks. 45%, en bygningshøjde på maks. 8,5 og krav om nybyggeri i maks. 1,5 etage. Dette fastholdes i kommuneplantillægget. Den fremtidige zonestatus vil forsat være byzone.

Eksisterende lokalplaner

Den vestlige del af lokalplanområdet er tidligere omfattet af Lokalplan 2.33. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 2.33, dog fastholdes lokalplanen §10 om grundejerforening.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Da der planlægges for et mindre erhvervsområde, som i dag er fuldt udbygget, vurderes planlægningen ikke at ville påvirke nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Idet lokalplanen alene tillader en bebyggelse med maks. højde på 8,5 meter over naturligt terræn, skal der ikke redegøres særligt for den visuelle påvirkning af kysten jf. PL. §16 stk 3. Desuden vurderes det at erhvervsområdet ikke vil påvirke kysten visuelt, da området ikke ligger højt.

Diverse udpegninger

Indvindingsopland

Lokalplanområdet er omfattet af Indvindingsoplande udenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen skal i sin kommuneplanlægning friholde områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg (bek. nr. 1697 af 21. december 2016, § 2, stk. 1) (ansvarlig myndighed: Miljøstyrelsen) Derfor stiller lokalplanen krav om at der ikke må etableres virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet i overensstemmelse med Holbæk Kommunes OSD redegørelse.

I lokalplanen er der fastsat krav om, at der kun må etableres funktioner til håndtering af olie og kemikalier, som kan forurene jord og grundvand, hvis der gøres særlige foranstaltninger for at sikre mod forureningen. Det kan f.eks. være etablering af tætte belægning og opsamling af spild ved tankningsanlæg, eller dobbeltsikring af tanke.

Skovbyggelinjer

En del af områdets sydøstlige del er omfattet af en skovbyggelinje. Med vedtagelse af denne lokalplan, søge om reduktion af skovbyggelinjen, se afsnit om Tilladelser.

Jordforurening

I Lokalplanområdet findes en række mindre områder med en klasse V1 kortlægning og 2 arealer med en klasse V2 kortlægning. En oversigt over områderne findes på kortbilag 2 eller på illustration under afsnittet Jordforurening under Bæredygtighed.

§3 naturområde

Indenfor lokalplanområdet findes tre mindre søer (hvoraf 2 er regnvandsbassiner), og moseområde, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3, der skal sikre området mod at der foretages ændringer af tilstanden. De beskyttede naturområder bevares og indgår i lokalplanområdets grønne områder. Der tillades ikke tillædning af yderligere regn- og overfladevand til sø og moseområde, dog skal det bemærkes at to af søerne er anlagte regnvandsbassiner, som er blevet til beskyttede naturområder.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra syd af Skagerakvej via Rørvangsvej. Skagerakvej er en større omfartsvej, med forbindelse til det øvrige vejnet omkring Holbæk og let adgang til Holbækmotorvejen via hovedvejen Valdemar Sejrsvej. På baggrund af indsigelser i forbindelse med forhøring vurderes det at trafikikkerheden i krydset mellem Rørvangsvej og Skagerakvej skal indgå i en kommende revision af trafikikkerhedsplanen for Holbæk Kommune.

Rørvangsvej er kommunal vej, og derfor er kommunen vejmyndighed.

Mod øst vejbetjenes lokalplanområdet af Tåstruphøj som forbinder erhvervsområdet med Roskildevej.

Offentlig service

Buslinje 501A betjener lokalplanområdet med forbindelse ind til Holbæk Bycentrum og giver god tilgængelighed til området med offentlig trafik.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde. I lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning. Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt til naturgas. Opvarmning må dog ikke ske ved etablering af oliefy.

Der er kun tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis det er tinglyst på matriklen.

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. 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 Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland HK104 og HK101.

Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tillædte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Det skal sikres at nedsivningsanlæg ikke får tillædt forurenede vand.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktillætningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Der er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Virksomhed og Miljø. Tilladelse til tilslutning til den offentlige kloak skal søges hos Holbæk Kommune.

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 "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg. Dette reguleres ikke i lokalplanen.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. 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.

Transport

Lokalplanen ligger i tilknytning til det sammenhængende stinet, med stiforbindelse til Tåstrup landsby for enden af Rebslagervej. Området betjenes i øst af bus linje 101A, som giver hyppig og hurtig forbindelse til Holbæk St.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Kommunens regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling.

Natur

Der findes en mindre sø og et moseområde i den nordvestlige del af lokalplanområdet på matrikel 5ds. Lokalplanen friholder dele af matriklen fra byggeri ved at udlægge den til et delområde med anvendelsen til grønt område.

I delområde 4 ud til Skagerakvej, op ad banen findes to mindre søer på matr. 5an og 6y, som er tilsvarende beskyttet.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at der udlægges et mindre areal til regnvandsbassin og grønt område.

For at beskytte de eksisterende boliger for gener fra erhvervsvirksomhederne i lokalplanområdet, stiller lokalplanen krav til etablering af særlige foranstaltninger for at minimeres påvirkningen af naboer. Dette kunne f.eks. være i form af støjafskærmningsforanstaltninger som støjhegn eller støjvolde.

Støj

Erhvervsvirksomhederne skal overholde de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". For beskytte de omkringliggende boligområder, skal nedenstående krav overholdes for hhv. dag-, aften- og natperiode. For boligområdet nord for lokalplanområdet, som er et rent boligområde, skal nedenstående grænseværdier for "Boligområder for åben og lav boligbebyggelse" overholdes i skel.

Uddrag fra miljøstyrelsens vejl. om ekstern virksomhedsstøj	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
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 db	60 db	60 db
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 db	40 db	35 db

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

Indenfor lokalplanområdet er flere mindre arealer, primært i erhvervsområdet øst for banen forurenede med en V1 kortlægning. En V1 kortlægning betyder at der er mistanke om jordforurening, ofte på baggrund af historiske oplysninger. To steder er der jordforurening med kortlægning V2. Ved en V2 kortlægning betegnes jorden som lettere forurenede område i henhold til Jordforureningsloven.

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

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggeri. 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.

Natur

Der er tidligere fundet bilag IV-arter i området ved mosen. Delområde 4 er derfor udlagt til grønt område og må ikke bebygges. Dermed vurderes at lokalplanen fastlægger tilstrækkelig beskyttelse af de potentielle bilag IV-arter i lokalplanområdet, således at de ikke bliver negativt påvirket.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Beskriv her i hvorfor der er tale om mindre ændringer ift gældende planlægning eller et mindre område på lokalt plan. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

Planforslagene 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 fastlægger anvendelsen af et afgrænset eksisterende byområde, og angiver kun mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Planerne sikrer via deres bestemmelser, at projektet ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er derfor ikke behov for en egentlig miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Servitutter

Der er ikke udarbejdet servitutredagelse for lokalplanområdet. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang, f.eks. hvis der er i modstrid med lokalplanen.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

For at ophæve Skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet, skal der søges særskilt om dette. Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter ansøgning fra en kommune. En reduktion vil gælde for et nærmere bestemt område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte. Miljøstyrelsens afgørelser om reduktion af bygge- og beskyttelseslinjer kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Lokalplanens gennemførelse

Denne lokalplan er en modernisering af tidligere plangrundlag for at sikre bedre overensstemmelse med den faktiske anvendelse i området og plangrundlaget. Lokalplanens gennemførelse sikres gennem alm. drift og dertil vil miljøforhold i vid udstrækning blive implementeret gennem fremtidige miljøgodkendelser.

Da området ligger inden for invindingsopland for kildepladser, skal der søges om § 8 tilladelse til bygge- og anlægsarbejde, såfremt Region Sjælland har kortlagt arealer i området og kortlægningen viser at der er risiko for grundvandsressourcerne

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1. Lokalplanens formål er:

- At udlægge området til blandet bolig og erhvervsformål i virksomhedsklasse 1-4.
- At sikre hensyn til eksisterende boliger mod miljøgener fra virksomheder.
- At sikre de beskyttede naturtyper ved udlæg af grønt område med regnvandsbassiner.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2aæ, 6ci, 6cæ, 6ct, 6co, 6cn, 6ch, 6cg, 6ck, 6dc, 6cp, 6df, 6cq, 6cs, 7000x, del af 6dk, 6bu, 5di, 5dp, 20, 7000v, 7000aq, 5ds, 6cr, 6cø, 6cy, 6cf, 6y, 6cd, 7000æ, 5ct, 5co, 5ca, 5bv, 5bu, 5eb, 5cm 5cu, 5ci, 5ch, 5bz, 5an, 5cg, 5bæ, 5cq, 5cp, 5ce, 5cn, 5cx, 5cr, 5dr, 5cv, 5by, 5dd, 5df, 5dl samt del af 7000l alle af Tåstrup, Holbæk Jorder, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentliggørelse måtte blive udstykket herfra.
- 2.2. Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3. Lokalplanområdet inddeles i fire delområder, som vist på kortbilag 4.

§ 3 Anvendelse

- 3.1. Delområde 1 må kun anvendes til boligformål og erhvervsformål i miljøklasse 1-2. Boliger skal være i tilknytning til erhverv og være af typen åben-lav.
- 3.2. Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål herunder produktions-, håndværks, lager-, og serviceerhverv i virksomhedsklasse 1-3. Hertil må der etableres tilhørende kontor-, undervisnings- eller personalefaciliteter. Området må kun anvendes i overensstemmelse med zonerings som angivet på kortbilag 5.
- 3.3. Delområde 3 må kun anvendes til erhvervsformål herunder produktions-, håndværks-, lager- og serviceerhverv, i miljøklasse 1-4. Hertil må der etableres tilhørende kontor-, undervisnings- eller personalefaciliteter. Desuden må delområdet anvendes til håndtering og oplag af ikke-farligt affald. Virksomheder i miljøklasse 4 må kun etableres, hvis der gøres særlige foranstaltninger for at nedbringe miljøpåvirkningen af eksisterende boliger, fra aktiviteter der klassificeres i miljøklasse 4. Området må kun anvendes i overensstemmelse med zonerings som angivet på kortbilag 5.
- 3.4. Delområde 4 udlægges til grønt område. Arealerne må kun anvendes til regnvandsbassin, natur beskyttelse, samt visuel afskærmning. Delområdet må ikke bebygges.
- 3.5. Der må ikke etableres miljøfølsom anvendelse indenfor delområderne 2, 3, og 4.
- 3.6. Der må ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af naturtyper og forurening af grundvandet. Virksomheder med funktioner, hvor der er risiko, for forurening af grundvand, skal der gøres særlige foranstaltninger, f.eks. tætte belægnings eller opsamling af spild ved tankanlæg, for at sikre mod forurening.

NOTE: Anvendelsesbestemmelserne betyder at der reelt set kun må opføres eller indrettes nye boliger inden for delområde 1. I delområderne 2 og 3 bortfalder boliganvendelsen, hvis en ejendom ikke har været anvendt som bolig i 3 år. Det betyder dog at eksisterende boliger kan opretholdes som eksisterende lovlig anvendelse.

§ 4 Udstykninger

- 4.1. Indenfor delområde 1 må der ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 1.200 m² og større end 3.000 m².
- 4.2. Indenfor delområde 2 må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m²
- 4.3. Indenfor delområderne 2 og 3 må der ikke udstykkes grunde større end 10.000 m²

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Langs Rørvangsvej, Blytækkervej, Rebslagervej, Børstenbindervej og Tåstrup Høj udlægges en byggelinje således at bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 meter. Arealet mellem vejskel og byggelinje må kun anlægges og vedligeholdes som et grønt område med beplantning og græs i forbindelse med hegning, evt. forplads og udstillingsareal, parkering og lignende, og må ikke bebygges.
- 5.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maksimalt 45%.
- 5.3. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m målt over naturligt terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Bygninger indenfor lokalplanområdet må ikke opføres med facader i reflekterende eller blanke materialer (maksimalt glanstal på 30), undtaget vinduer, solceller og lign.
- 6.2. Taghældningen må maksimalt være 45°

§ 7 Vej

- 7.1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Skagerakvej eller Tåstruphøj.
 - 7.2. Vejadgang til de enkelte matrikler må kun ske fra stikveje til Rørvangsvej, hhv. Børstenbindervej, Blytækkervej og Rebslagervej eller direkte til Tåstruphøj. Der må ikke etableres vejadgang til de enkelte matrikler direkte fra Rørvangsvej.
- NOTE: Eksisterende vejadgang til Rørvangsvej kan opretholdes indtil den ikke anvendes.

§ 8 Parkering

- 8.1. Ved ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der som minimum anlægges 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhverv, lager og værksteder mv. Parkering skal etableres på egen grund.
- 8.2. Ved ny bebyggelse til boligformål skal der som minimum anlægges 2 p-pladser pr. bolig. Parkering skal etableres på egen grund.

§ 9 Skiltning

- 9.1. Skiltning og reklamering må ikke etableres på tage inden for lokalplanområdet.
- 9.2. Der må placeres et skilt på hver af bygningernes facader med en max størrelse på 1 m i højden og 2,5 m i bredden med virksomhedens navn. Derudover kan der etableres et logoskilt på max 2,5 m i højden og 3 meter i bredden.
- Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver og tal. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 9.3. Bogstaver, tal og logoer må være indvendig belyst, eller kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.
- 9.4. Skiltning, der er synlig fra vej, må ikke være bevægelig.
- 9.5. Fritstående skilte må maksimalt have mål på 1,5 x 0,5 m, og der må kun opsættes ét fritstående skilt pr. overkørsel til den enkelte ejendom.
- 9.6. Ved stikveje tilsluttet Rørvangsvej, må der opsættes et fælles henvisningsskilt til virksomhederne, der har vejadgang fra stikveje. Skilte til stikveje må maksimalt have et mål på 0,8 x 0,5 meter, og opsættes med maksimal højde på 1,2 meter.

§ 10 Friarealer

- 10.1. Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet for erhverv.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1. Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.
- 11.2. Dog må der inden for delområde 3 terrænreguleres i forbindelse med etablering af støjvold. Støjvolde må etableres med en maksimal højde på 2 meter, og en maksimal bredde på 8,5 meter langs skel mod vej.
- 11.3. Hegn i skel mod nabo må udføres som åbent eller tæt hegn, f.eks. som levende hegn, trådhegn eller plankeværk i træ med en maks. højde på 1,8 meter. 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. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter.
- 11.4. Hegn i skel mod vej må kun opføres som åbent trådhegn og evt. suppleres med levende hegn, begge med en maks. højde på 1,8 meter.
- 11.5. Hegn i delområde 3 mod vej må kun etableres som tæt hegn og i nødvendig højde, uanset § 11.4, for at overholde gældende støjkrav.

§ 12 Belysning

- 12.1. Der må kun opsættes belysning med nedadrettet lyskilde. Lyskilden må opsættes i en maksimal højde på 6 meter, så den ikke er til gene for nabobebyggelse.

§ 13 Tekniske anlæg

- 13.1. 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 hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 13.2. Regnvandsbassiner må kun placeres indenfor de på kortbilag 4 anviste områder.
- 13.3. Ledninger skal føres i jorden.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 2.33 §10 om etablering af grundejerforening:

"10.1 Der skal oprettes en grundegerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

10.2 Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

10.3 Foreningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det fælles friareal langs lokalplanområdets nordlige grænse vest for Rørvangsvej."

§ 15 Zonering

- 15.1. Virksomheder skal kategoriseres i miljøklasser og lokaliseres således at miljøklasse 2-4 virksomheder placeres i område udlagt til klasse 4 og miljøklasse 1-3 virksomheder placeres i område udlagt til klasse 3 og, miljøklasse 1-2 virksomheder placeres i område udlagt til klasse 2 og, som vist på kortbilag 6

§ 16 Aflysning af lokalplaner

- 16.1. Lokalplan 2.33 Tåstrup Erhvervsområde aflyses i sin helhed, dog undtaget §10 som fastholdelse af hensyn til krav om grundejerforening.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

17.1. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Plandata.dk.

17.3. Kommunalbestyrelsen 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 2.93 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2020.

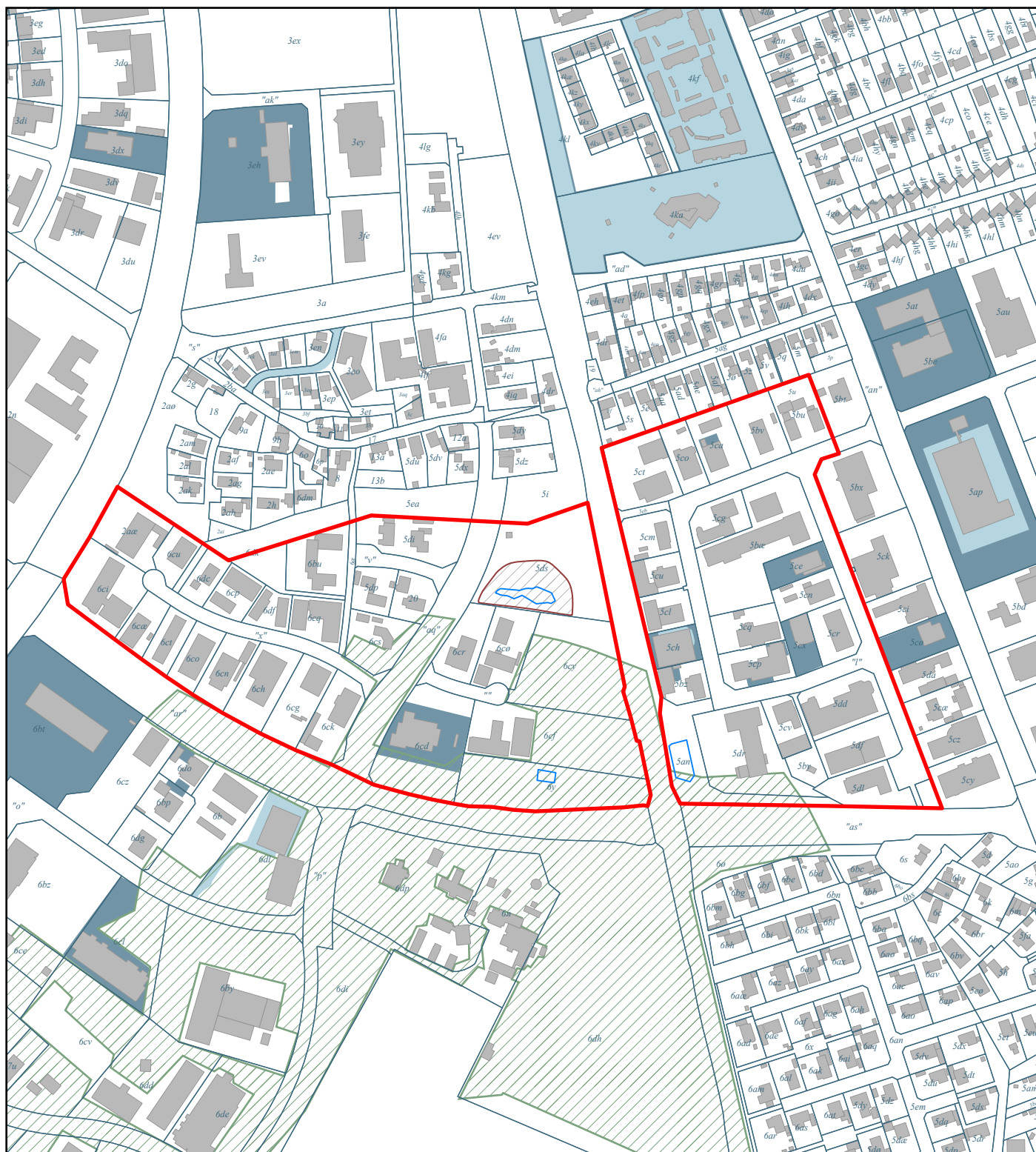


 Lokalplanområdets afgrænsning

100 m
SKALA 1:5000



Kortbilag 1 Luftfoto



- ▬ Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger
- Beskyttede Naturtyper, Sø
- Mose
- Jordforurening v1
- Jordforurening v2
- Skovbyggelinjer



Hele området dækkes af:
 Drikkevandsinteresser
 Invindingsoplade udenfor OSD

100 m
 SKALA 1: 5000



Kortbilag 2 Bindingskort

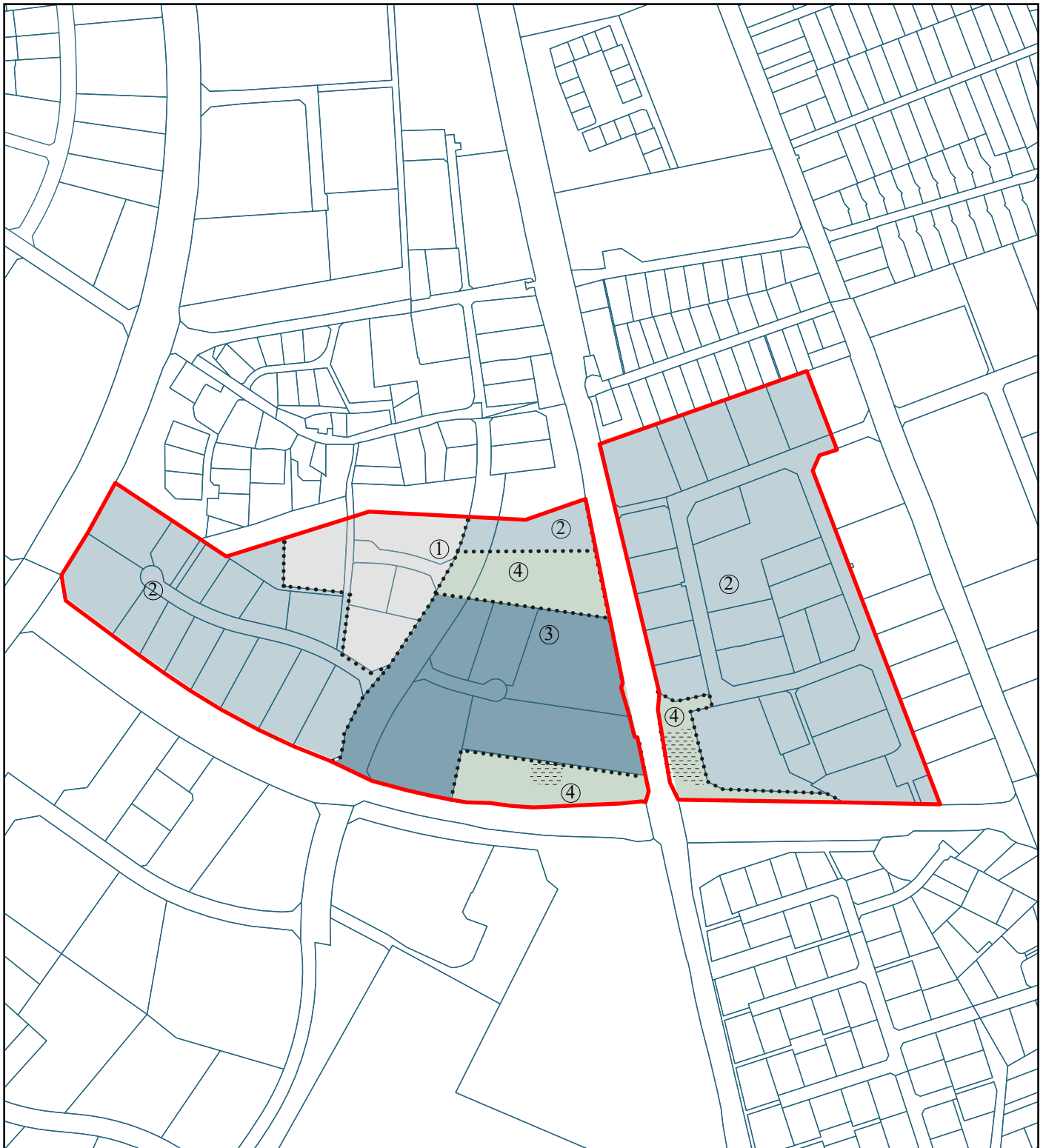


-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  Matrikelskel

100 m
SKALA 1: 5000



Kortbilag 3 Område- og matrikelkort



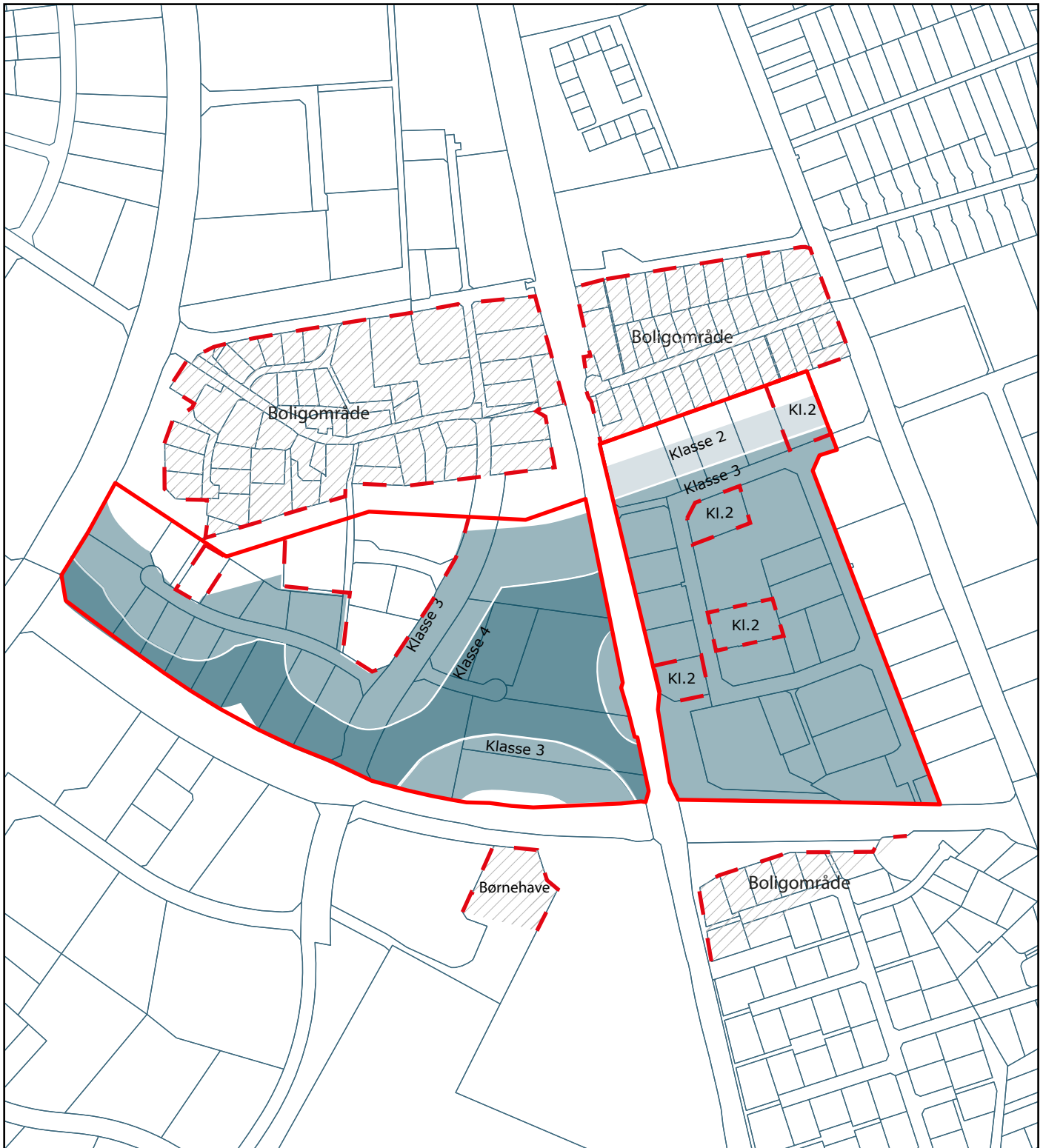
Signaturforklaring

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ① Delområde
- Blandet bolig og erhverv kl. 2
- Virksomhedsklasse 1-3
- Virksomhedsklasse 1-4
- Delområde udlagt til rekreative formål
- Delområde udlagt til jernbane
- ▨ Areal til regnvandsbassin jf. §15.2







100 m
SKALA 1:5000



Kortbilag 4 Anvendelsesplan



Signaturforklaring

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende boligområde kl. 1
-  Blandet bolig og erhverv kl. 2
-  Miljøklasse 2
-  Miljøklasse 3
-  Miljøklasse 4

100 m
SKALA 1:5000



Kortbilag 5 Zonering