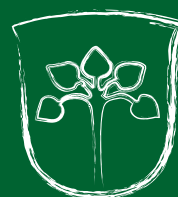


LOKALPLAN 02.77

RØRVANG SYD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	4
Borgerinddragelse	5
Statslig og regional planlægning	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	6
Kystnærhedszone	6
Diverse udpegninger	6
Trafikforhold	7
Energi og forsyning	8
Bæredygtighed	10
Miljø	11
Servitutter	13
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
Lokalplanens gennemførelse	15
Mindretalsudtalelser	16
02.77 Rørvang Syd	17
Hjemmel	
§ 1 Formål	
§ 2 Område og zonestatus	
§ 3 Anvendelse	
§ 4 Udstykninger	
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	
§ 7 Vej	
§ 8 Sti	
§ 9 Parkering	
§ 10 Skiltning	
§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	
§ 12 Belysning	
§ 13 Tekniske anlæg	
§ 14 Miljø	
§ 15 Støj	
§ 16 Grundejerforening	
§ 17 Forudsætninger for ibrugtagen	
§ 18 Aflysning af lokalplaner	
§ 19 Lokalplanens retsvirkninger	
Vedtagelsespåtegning	

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere og modernisere lokalplan 2.04, som tidligere har reguleret området. Lokalplan 2.04 aflyses i sin helhed ved vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

Den hidtidige udvikling i området er sket gradvist på baggrund af løbende opståede behov, og der har jævnligt været behov for at dispensere fra lokalplanen. Samtidig oplever Holbæk Kommune efterspørgsel på forhold indenfor området, som planen ikke kan imødekomme, men som området burde kunne imødekomme. Dette har givet anledning til udarbejdelsen af nærværende lokalplan, der skal bringe områdets regulering tættere på den nuværende efterspørgsel, og gøre planen mere robust fremadrettet, således at området i fremtiden kan udvikle sig på baggrund af mindre administration.



Formål

Formålet med denne lokalplan er at fastsætte anvendelsesbestemmelser, der vil gøre området i stand til i fremtiden at kunne imødekomme efterspørgslen på erhvervsbyggegrunde.

Lokalplanen skal fastsætte bestemmelser, der sikrer at bebyggelse og anvendelse af området sker forsvarligt i forhold til lokalplanområdets naturforhold,. Dette sker bl.a. ved at områder der er udpeget til værdifulde landskaber og potentielle vådområder, sikres ved hjælp af et delområde, der friholdes for byggeri. Lokalplanen skal sikre, at anvendelsen af området ikke giver anledning til unødige gener for lokalplanområdets naboer, samt at der kan ske en god og sikker trafikafvikling.. Lokalplanen skal sikre, at beplantningsbælter etableres i forbindelse med nybyggeri.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdets areal udgør ca. 55 ha og er beliggende i den sydlige del af Holbæk by.

Mod nordvest afgrænses området af Valdemar Sejrsvej. Her grænser området også op til landsbyen Tveje Merløse. Mod sydvest afgrænses området af Omfartsvejen og få hundrede meter syd herfor findes Holbækmotorvejen og dennes afkørsel 19. Mod sydvest afgrænses området af Kalveå. Mod nordøst afgrænses området af Tækkemandsvej, og af kolonihaveområdet "Rørvangsparken."

Lokalplanområdet gennemskæres af Rørvangsvej der løber fra områdets nordøstlige ende og ned til Omfartsvejen i syd. Området er spredt bebygget med erhvervsbygninger i forskellig størrelse, og indeholder en række beskyttede naturtyper i form af søer, moser og engområder. Terrænet i området opleves lokalt som værende relativt jævnt, og falder fra ca. kote 23 ved afgrænsningen langs Valdemar Sejrsvej ned mod Kalveå i ca. kote 18.



Lokalplanens indhold

Området planlægges til erhvervsområde med mulighed for erhvervsbyggeri fordelt på tre områder med forskellige anvendelsesmuligheder. Dertil kommer to områder, der planlægges til offentlige rekreative arealer. De tre områder med mulighed for erhverv er planlagt på en måde, der lægger op til en opdeling af forskellige erhvervstyper indenfor området. Et område planlægges til mindre erhvervsvirksomheder, et til mindre, lette erhvervsvirksomheder, samt et til virksomheder der kræver større arealer og bygninger. Erhvervsområderne inden for lokalplanens områder må generelt anvendes til produktions, håndværks, lager, og serviceerhverv, herunder tilhørende kontor eller personale faciliteter. Dog er der mellem delområderne forskel på hvilken virksomhedsklasse, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", der må etableres. Det er dog lang overvejende virksomhedsklasse 24, dvs. virksomheder der alene påvirker omgivelserne med næsten ingen eller lille påvirkning. De øvre grænser er typisk Medicinal industri, store entreprenør og håndværksvirksomheder og mindre produktionsvirksomheder. Lokalplanen stiller krav til antallet af parkeringspladser pr. kvadratmeter bygningsareal, ligesom der stilles krav til at etableringen af veje sker så det giver bedst mulig afvikling af trafikken på Rørvangsvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre at drikkevandsressourcer i området ikke forurenes, samt at vand fra tage ledes ud til områdets vådområder, og derved ikke belaster kloakanlæg unødigt i tilfælde af ekstremregn. For at sikre sikker adgang til områdets virksomheder for cykelister og gående, der ankommer med bus, udlægger lokalplanen areal til etablering af en sti mellem Valdemar Sejrsvej og Rørvangsvej. Endelig fastsætter lokalplanen detaljerede bestemmelser for beplantning langs Valdemar Sejrsvej og Rørvangsvej af hensyn til oplevelsen af lokalplanområdet og beskyttelse af kirkeomgivelserne omkring Tveje Merløse.



Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 15. april til den 27. juni 2016.

Der blev ikke afholdt et borgermøde i høringsfasen.

Der indkom 4 høringssvar i høringsperioden. Disse afstedkom ændringer af mindre væsentlig, herunder redaktionel, karakter til det offentliggjorte forslag. Ændringerne vedrører fx præcisering af farvevalg og skiltning, samt justering af redegørelsestekst vedr. varmeforsyning, kulturhistoriske interesser og skiltning.

Behandling af høringssvar



Statslig og regional planlægning

Dele af området er omfattet af "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Derfor stiller lokalplanen krav til håndtering og opbevaring af kemikalier, samt håndtering af tagvand i overensstemmelse med Holbæk Kommunes OSD redegørelse.

Kommuneplan 2013-2025

Området er beliggende i byzone, og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.E13 som udlægger områdets anvendelse til erhvervsanvendelse. Kommuneplanrammen angiver en bebyggelsesprocent på maks. 55%, en bygningshøjde på maks. 12 meter og giver mulighed for virksomheder i miljøklasse 2-4. Rammens supplerende bestemmelser fastsætter at: "Der skal etableres beplantningsbælte langs Valdemar Sejrsvej. Eksisterende naturværdier skal indpasses i området og suppleres med ny afskærmende beplantning."

Kommuneplanen indeholder intentionen om at skabe en synergieffekt for erhvervsområderne i den sydlige del af Holbæk ved at tiltrække videnstungt erhverv med mulighed for nogen produktion. Denne lokalplan følger sigtet i denne overordnede intention.

En del af området i forbindelse med Kalveå hører ind under udpegningen "Værdifulde landskaber". Den samme del af området hører ligeledes ind under udpegningen "Potentielle Vådområder". Der udlægges et nyt delområde til offentlige rekreative formål, som beskytter områderne mod bebyggelse, ligesom der er fastsat bestemmelser der sikrer at bebyggelse ikke er til hinder for at området fortsat kan være vådområde.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 2.04 Erhvervsområde Rørvang Syd. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i tre delområder, og et fjerde delområde som friholdes for bebyggelse.

Lokalplan nr. 2.04 aflyses i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan, som har samme afgrænsning som den eksisterende.

Kystnærhedszone

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Området ligger med terræn i ca. kote 24, bagved højdedraget ved Holbæk Ladegård der rejser sig til omkring kote 35. På den baggrund vurderes det at lokalplanen uden at påvirke kysten visuelt kan tillade bebyggelse højere end 8,5m. Nærværende lokalplan tillader bebyggelse i op til 12m indenfor kystnærhedszonen, men altså skærmet fra kysten af områdets terrænmæssige forhold.

Diverse udpegninger

Tveje Merløse Kirke

Dele af området er omfattet af kirkebyggelinjen for Tveje Merløse Kirke, hvilket lægger begrænsninger på højde af nybyggeri på 8,5 m indenfor byggelinjen. Dele af det omfattede område er dog skærmet af beplantning hvorfor lokalplanen udpeger 2 zoner hvor det sikres at byggeri ikke må opføres i højder over 8,5m. Området er desuden som helhed udpeget som kirkeomgivelser til Tveje Merløse Kirke, hvorfor lokalplanen stiller krav til et beplantningsbælte mod Kirken.

Indvindingsopland

Området ligger indenfor indvindingsopland til almen vandforsyning, og derfor er der stillet særlige krav til udledning af tagvand, samt befæstelsesgraden i området.

Skovbyggelinjer

En mindre del af området er omfattet af en skovbyggelinje.

Værdifulde Landskaber og Potentielle Vådområder

En del af området i forbindelse med Kalveå hører ind under udpegningen "Værdifulde landskaber". Den samme del af området hører ligeledes ind under udpegningen "Potentielle Vådområder". Der udlægges et nyt delområde til offentlige rekreative formål, som beskytter områderne mod bebyggelse, ligesom der er fastsat bestemmelser der sikrer at bebyggelse ikke er til hinder for at området fortsat kan være vådområde.

§3 områder

Indenfor lokalplanområdet er der en række områder der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, som sikrer områderne mod at der foretages ændringer af tilstanden. Lokalplanen pålægger byggelinjer på 15 m omkring naturområderne.

Truede dyrearter - Spidssnudet frø.

Indenfor flere af lokalplanområdets §3 beskyttede områder er der observeret bestande af spidssnudede frøer, som er fredede jf. § 29 a i naturbeskyttelsesloven. Disse beskyttes også af byggelinjerne i forbindelse med §3 områderne, samt ved oprettelse af det nye delområde der indeholder de udpegede områder for Værdifulde landskaber og potentielle vådområder.

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes af Rørvangsvej, som er tilsluttet Omfartsvejen mod syd, og fortsætter ud af lokalplanområdet mod nord.

Lokalplanområdet er godt tilsluttet det øvrige vejnet i form af let adgang til hovedvejen Valdemar Sejrsvej og Holbækmotorvejen. Rørvangsvej er kommunal vej, hvorfor det er kommunen der er vejmyndighed.

Fremtidige udstykninger på arealet skal betjenes af stikveje tilsluttet Rørvangsvej, og ikke ved direkte overkørsel.

Lokalplanområdet er dårligt betjent af offentlig transport. Det nærmeste busstoppested er for buslinje 501A, og befinder sig nord for Tveje Merløse på Gl. Ringstedvej ca. 300m fra lokalplanområdet. Derudover findes stoppested for linje 504 på Skagerakvej ca. 700 meter nordøst for området.

Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er net-selskab i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges el-leverandør. El-leverandøren er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde. I lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt til naturgas. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr.

Vandforsyning

Området er delvist vandforsynet i dag. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra Holbæk Vand A/S.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Kloakledninger er ført langs Rørvangsvej hvorfra fremtidige tilslutninger også skal finde sted. Regnvand skal i størst muligt omfang afledes lokalt. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det til ledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver Byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Fors A/S 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 Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Fors A/S' overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Fors A/S. Virksomheders tilslutning til kloak, kræver en tilslutningstilladelse fra Holbæk Kommune Virksomhed. Der er Fors A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. (Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Teknik og Miljøafdelingen.)

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.



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.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand fremover 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.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i kommunens regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen sætter krav om anvendelse af tagmaterialer der gør tagvandet egnet til nedsivning.

Natur

Lokalområdet omfatter en række værdifulde naturområder, hvoraf en del er beskyttet gennem naturbeskyttelseslovgivningens §3. Lokalplanen styrker beskyttelsen for nogle af disse, ved at oprette særlige delområder til offentlige rekreative arealer, som friholdes for bebyggelse, og samtidig giver området øget naturkvalitet. Lokalplanen fastsætter i delområde A bestemmelser om en afstandszone på 15 meter fra belagte områder til disse naturområder.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at delområde D og E udlægges som offentlige rekreative arealer og naturområde. Der skabes mulighed for at der kan etableres en sti langs KalveÅ i gennem lokalplanområdet. Stien kan få forbindelse til både Omfartsvejen, Rørvangsvej og Rørvangsparken.

Støj

Lokalplanen stiller krav om at anvendelsen ikke støjmæssigt belaster områdets naboer.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

Vejledning for Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder:

	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

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

Der findes i lokalplanens delområde C's sydvestligste hjørne en ejendom med en V1 kortlægning. V1 kortlægning betyder at der er mistanke om jordforurening, ofte på baggrund af historiske oplysninger.

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 forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Inden for lokalplanområdet er registreret spor af bopladser fra bronze- og jernalder samt spredte spor af bopladsaktivitet fra andre perioder af oldtiden. Desuden er registreret rester af en tårnkonstruktion, der formodes at stamme fra middelalderen. Der kan fremkomme nye fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Efter § 3, stk. 2 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.

Lokalplanforslaget 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:

- Ændringerne i planlægningen er beskedne, området er allerede udlagt til tilsvarende anvendelse,
- Lokalplanforslaget tager større hensyn til naturforhold end eksisterende planlægning.

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

Servitutter

Der findes i alt 71 servitutter for ejendommene indenfor lokalplanområdet.

20 servitutter kan søges aflyst og 51 servitutter skal respekteres af lokalplanens bestemmelser.

Ingen servitutter er i strid med lokalplanens bestemmelser.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen forudsætter ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanen ikke uden særlig hjemmel kan tilsidesætte anden lovgivning. Vedr. det åbne land gælder fx naturbeskyttelseslovens §21 (regler vedr. skiltning), samt bekendtgørelse nr. 855 af 27.6.2016 om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land.

Holbæk Kommune vurderer dog, at lokalplanområdet opleves som en del af et byområde (by eller bymæssig bebyggelse) og ikke som en del af det åbne land (marker, skove, naturområder mv.), da området allerede er delvist udbygget med spredt bebyggelse af typisk erhvervsmæssig karakter, og med en beliggenhed, hvor man opfatter, at man er kommet til et byområde i Holbæk by, når man færdes i området.



Lokalplanens gennemførelse

Da denne lokalplan er udarbejdet som en opdatering og modernisering af lokalplan 2.04 fra 1990, er området delvist udviklet og de nødvendige overordnede infrastrukturer er etableret.



Mindretalsudtalelser

Der er ikke en mindretalsudtalelse til denne lokalplan.



02.77 Rørvang Syd

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- At sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og offentlige rekreative formål,
- At sikre etablering af beplantningsbælter i forbindelse med ny bebyggelse,
- At sikre drikkevandsinteresser og naturkvaliteter i området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter følgende matrikler, samt alle parceller der efter d. 13/4/2016 måtte blive udstykket herfra.

Tveje-Merløse, Holbæk jorder, matrikel nr.:

2i, 2l, 2m, 2n, 2o, 2r, 2s, 2t, 2u, 2q, 2v, 3p.

Tåstrup, Holbæk Jorder, matrikel nr.:

Del af 7a, 7r, 7000l, del af 7000p.

Se kortbilag 3.

2.2

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

2.3

Området er inddelt i 5 delområder, som vist på bilag 4:

Delområde A som udgør ca. 12,9ha,

delområde B som udgør ca. 3,3ha,

delområde C som udgør ca. 31,2ha,

delområde D som udgør ca. 2,6ha

og delområde E som udgør ca. 5,7ha

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, samt rekreative og offentlige formål. Indenfor området må opføres og indrettes bebyggelse til erhvervsformål som angivet for delområderne A-C som vist på kortbilag 4. Dog må der ikke etableres eller udøves virksomhed, der i væsentligt omfang medfører risiko for grundvandsforurening.

3.2

Indenfor delområde A må der kun etableres erhverv, herunder produktions-, håndværks, lager-, og serviceerhverv, i virksomhedsklasse 2-4, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", herunder tilhørende kontor eller personale faciliteter.

Eksempelvis: Elektronikvirksomheder, bogbinderier, maskinudlejning, maskinstation, værksted, garage vaskeplads, lagerbygninger, (administration, udvikling, forskning, tjenesteydelser og evt. tilknyttet mindre produktion) tilhørende kontorfunktion mm.

3.3

Indenfor delområde B må der kun etableres erhverv, herunder produktions-, håndværks, lager-, og serviceerhverv, i virksomhedsklasse 2, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", herunder tilhørende kontor eller personale faciliteter.

3.4

Indenfor delområde C må der kun etableres erhverv, herunder produktions-, håndværks, lager-, og serviceerhverv, i virksomhedsklasse 2-4, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", herunder tilhørende kontor eller personale faciliteter.

3.5

Delområde D udlægges til offentligt formål. Arealet forbeholdes rekreative formål, samt visuel afskærmning og støjafskærmning.

3.6

Delområde E udlægges til offentligt formål. Arealet forbeholdes rekreative formål.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der må indenfor delområde A og B ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².

4.2

Der må indenfor delområde C ikke udstykkes grunde mindre end 10.000 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Byggelinjer:

5.1

Langs områdets veje pålægges byggelinjer i en afstand af 5 m fra vejskel, således som på kortbilag 4 samt på fremtidigt vejudlæg. 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 benyttes til bebyggelse, oplags- eller arbejdsplads.

5.2

Langs Valdemar Sejrsvej pålægges byggelinje i en afstand af 25 m fra kørebane kant, således som vist på kortbilag 4. Arealet mellem vejskel og byggelinje må kun benyttes til beplantningsbælte jf. § 13.1 og kortbilag 4.

5.3

Langs Omfartsvejen fastholdes eksisterende byggelinje 20 m fra vejmidte med tillæg for højdeforskel.

5.4

Indenfor lokalplanområdet pålægges byggelinjer i forhold til områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 som vist på kortbilag 4.

5.5

Der pålægges byggelinjer i forbindelse med de lavtliggende arealer i området langs Kalveå, som indtegnet på kortbilag 4.

Delområde A:

5.6

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom indenfor delområde A fastsættes til 40%.

5.7

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel.

5.8

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

5.9

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene og afkast, må være højere end 11 m over terræn.

5.10

I delområde A må bygninger ikke i sin helhed være beliggende mellem belægningsgrænsen og hhv. Kalveå og delområde E, som vist på kortbilag 4.

5.11

I delområde A skal bebyggelse beliggende delvist mellem belægningsgrænsen og hhv. Kalveå og delområde E, som vist på kortbilag 4 minimum have en sokkelhøjde i terrænkoten 20. Se også illustration på bilag 7, fig. 1.

Delområde B:

5.12

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 40%.

5.13

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel.

5.14

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

5.15

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene og afkast, må være højere end 11 m over terræn.

Delområde C:

5.16

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 50%.

5.17

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel.

5.18

Bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager.

5.19

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene og afkast, må være højere end 12 m over terræn.

5.20

Indenfor de områder der på kortbilag 4 er markeret som "kirkebyggezone", må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, være højere end 8,5 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Bygninger placeret nord-vest for Rørvangsvej skal udføres med facader i lyse materialer. Hvid og lys grå.

6.2

Bygninger placeret syd-øst for Rørvangsvej skal udføres med facader i mørke gråtoner (mørkegrå til sort).

6.3

Bygninger indenfor lokalplanområdet skal opføres med tagmaterialer der gør tagvandet egnet til nedsivning.

§ 7 Vej

7.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Rørvangsvej fra nord og Omfartsvejen fra syd.

7.2

Vejadgang til de enkelte matrikler må ikke ske direkte fra Rørvangsvej, men skal ske ved hjælp af stikveje tilsluttet Rørvangsvej. Der udlægges areal til stikveje i en bredde af 12 m.

7.3

Veje må kun anlægges efter de principper som anvises på kortbilag 6.

7.4

Ved sidevejes tilslutning til Rørvangsvej pålægges et oversigtsareal.

Oversigtsarealet fastlægges med oversigtslængderne 195 m og 3 m ad henholdsvis primærvejen (Rørvangsvej) og sekundærvejen (Stikvej), målt fra skæringspunktet mellem forlængelserne af vejenes kørebanekanter, samt sekundærvejens midterlinje, som vist på kortbilag 7, figur 2. På oversigtsarealerne må ikke forefindes bebyggelse, beplantning eller andet, der hindrer fri oversigt i en større højde end 0,8 m, målt over en flade gennem vejenes midterlinjer.

7.5

Vejskråninger anlægges på det tilstødende grundareal mellem vejskel og byggelinje.

§ 8 Sti

8.1

Stier indenfor lokalplanområdet udlægges i maksimalt 3 m bredde og med belægning i grus.

8.2

Der udlægges areal til en sti igennem delområde C til forbindelse mellem Rørvangsvej og Valdemar Sejrs vej. Stien udlægges med en samlet bredde på 5m. Stien må kun anlægges efter de muligheder der anvises på kortbilag 6.

§ 9 Parkering

9.1

Der skal indenfor delområde A og B udlægges areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 75m² etageareal. Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet forlanger det.

9.2

Der skal indenfor delområde C udlægges areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 100m² etageareal. Parkeringspladserne skal anlægges i det omfang byrådet forlanger det.

§ 10 Skiltning

*Note: Se redegørelsesdelen, afsnit "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder".

10.1

Skiltning og reklamering må ikke etableres på tage indenfor lokalplanområdet.

10.2

Der må placeres et skilt på hver af bygningernes facader med en max størrelse på 1 m i højden og 10 m i bredden med virksomhedens navn. Derudover kan der etableres et logo-skilt på max 2,5 m i højden og 6 meter i bredden.

10.3

Fritstående skilte må maksimalt have mål af 1,5 x 0,5 m, og der må kun opsættes ét fritstående skilt pr. overkørsel til den enkelte ejendom.

10.4

Ved stikveje tilsluttet Rørvangsvej, må der opsættes et fælles henvisningsskilt til virksomhederne, der har vejadgang fra stikvejen. Skiltet må maksimalt have et mål på 0,8 x 0,5 meter, jf. § 7.4

§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

11.1

Der skal etableres et beplantningsbælte mellem Valdemar Sejrsvej og byggelinjen, som vist på kortbilag 4. Beplantningsbæltet må kun udføres med opstammede træer i tre forskudte rækker. Indenfor rækkerne skal afstanden mellem de enkelte træer være 10 m, mens afstanden mellem rækker skal være 7-8 m, som vist på kortbilag 7, figur 3.

11.2

Der skal etableres et beplantningsbælte med opstammede træer i en række, på den sydlige side af Rørvangsvej, som vist på kortbilag 4. (Se også kortbilag 7, figur 3)

11.3

De på kortbilag 4 indtegnede plantebælter skal beplantes med opstammede, løvfældende træer som eks. Lind, Selje Røn, eller Poppel, der som minimum kan opnå en højde på 8 m.

11.4

Øvrig beplantning skal bestå af stedtypiske buske og træer, som eksempelvis tjørn, pil, mirabel og eg.

11.5

Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 1 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 2 meter.

11.6

Beplantning og afskærmningsbælter kan, hvor de indgår i ejendommens matrikulære areal indgå ved beregningen af ejendommens udnyttelsesmuligheder.

11.7

Der kan anlægges afskærmede områder til oplagsplads og udendørs arbejdsplads på arealer der ikke disponeres til andre formål, dog ikke på arealer beliggende mellem bebyggelse og vejkant.

11.8

Området mod Kalveå eller mod delområde E indenfor den på kortbilag 4 indtegnede "belægningsgrænse" må ikke belægges.

§ 12 Belysning

12.1

Udendørs belysning på området skal udformes således at det ikke giver anledning til gener for naboer.

§ 13 Tekniske anlæg

13.1

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en dertil egnet oplagsplads med tæt underlag.

13.2

Arealer til oplag skal indrettes med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingsrum skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Arealerne skal være forsynet med en høj kant, som sikrer mod overløb ved skybrud.

13.3

Ledninger skal føres i jorden.

§ 14 Miljø

14.1

Indenfor delområde A og B skal overfladevand fra tag ledes til nedsivning i de tilstødende, egnede vådområder. Nedsivning af overfladevand fra tag skal ske gennem biologisk aktive jordlag i form af bevoksede arealer.

14.2

Indenfor lokalplanområdets delområde A, B og C må befæstelsesgraden maksimalt være 0,7
En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet. Befæstelsesgraden angiver således, hvor stor en brøkdel af regnvand/overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal.

§ 15 Støj

15.1

Det skal sikres at støj fra lokalplanområdet ikke belaster naboer med miljøfølsom anvendelse i de tilstødende områder. Se evt. afsnit om støj i redegørelsesdelen.

§ 16 Grundejerforening

16.1

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for nye ejere af ejendomme inden for område A og B. Foreningen skal etableres snarest efter at kommunen påbegynder afhændelsen af arealet. Kommunen indtræder som medlem, indtil hele arealet er afhændet.

16.2

Grundejerforeningen skal bl.a. have til formål at etablere og administrere fælles retningslinjer for udformning af de grønne arealer og drift og vedligeholdelse heraf, samt at udøve sådan påtaleret og dispensationsmyndighed i forhold til nærværende lokalplan, der måtte blive overdraget foreningen af byrådet. Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje og stier.

16.3

Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagen

17.1

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

17.2

Beplantning- og afskærmningsbælter på bebyggelsens matrikel skal etableres, hvor det ikke er sket som led i områdets byggemodning, og vedligeholdes gartnermæssigt af de respektive grundejere.

17.3

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før det er påvist, at adgangsarealers og bygningers indretning tilgodeser personer, hvis bevægelses eller orienteringsevne er nedsat.

§ 18 Aflysning af lokalplaner

18.1

Lokalplan nr. 2.04 aflyses i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan, som har samme afgrænsning som den eksisterende.

§ 19 Lokalplanens retsvirkninger

19.1

Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

19.2

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 PlanSystemDK.

19.3

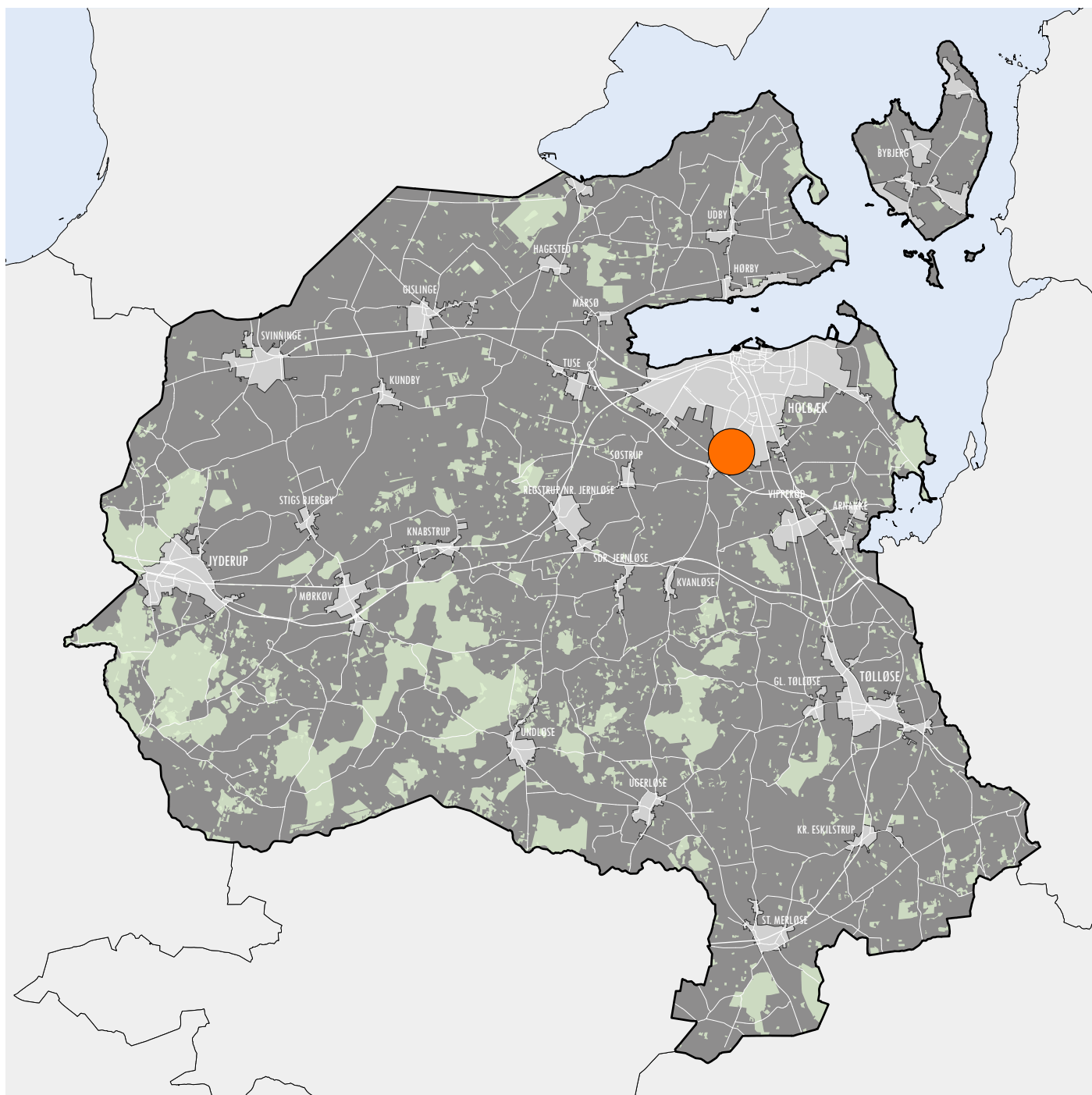
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

19.4

Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.77 Erhvervsområde Rørvang Syd er vedtaget af Holbæk Kommune den 8. august 2016.





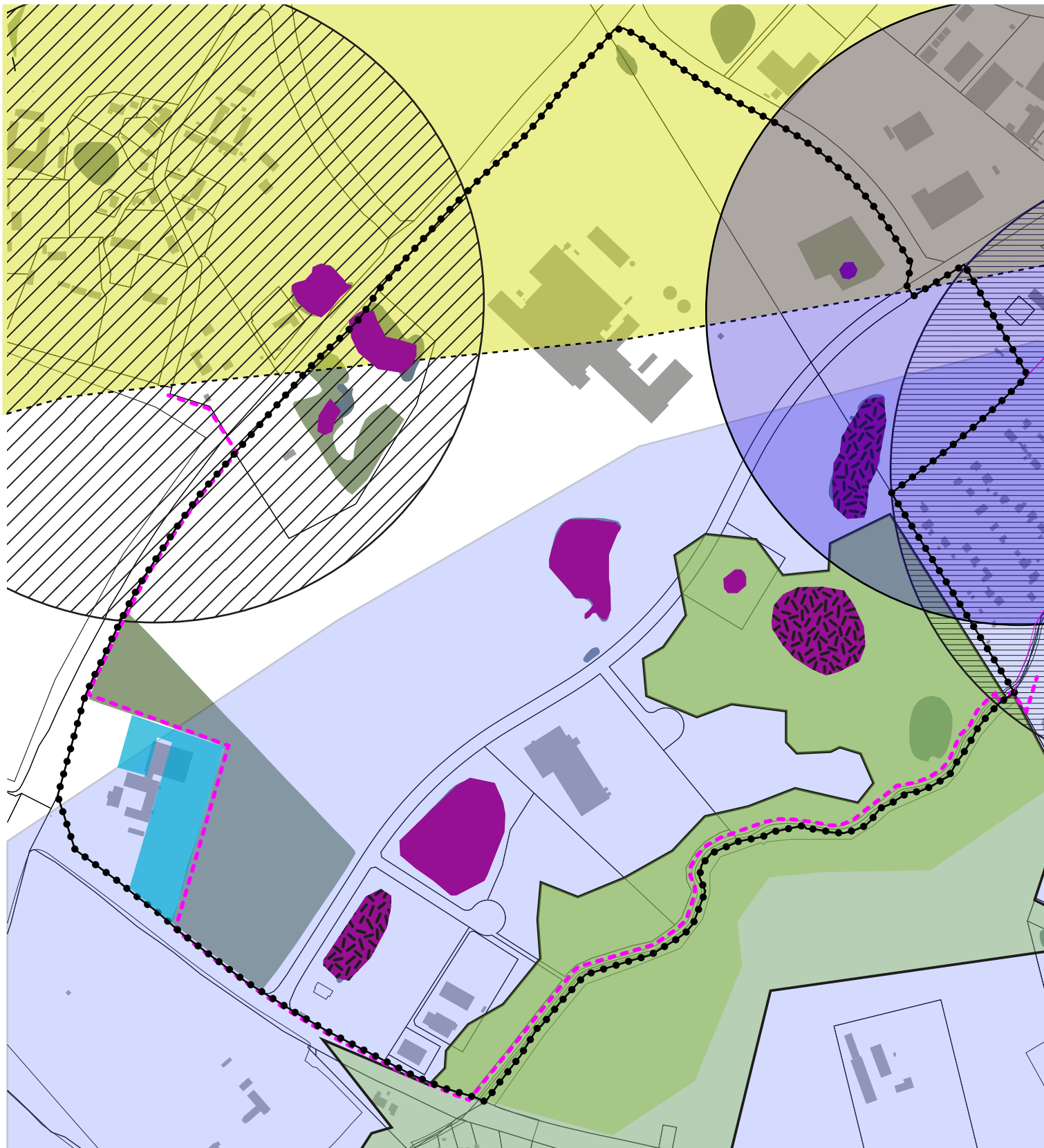
Kortbilag 1 - Luftfoto

— Lokalplanområdets afgrænsning

SKALA 1 : 5.000



NORD



Kortbilag 2 - Bindingskort

- | | |
|---|---|
| ●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning | ■ Potentielle vådområder (Udpeget i kommuneplan) |
| ●●●●● Delområder | ■ Kystnærhedszone |
| ■ §3 beskyttet natur | ■ Vandboring - Bufferzone 300 m |
| ■ §3 Områder med registrering af spidssnude frøer | ■ OSD - Områder med Særlige Drikkevandsinteresser |
| ■ Kirkebeskyttelseslinje | --- Forslag til rekreativ sti - Stiplan |
| ■ Skovbeskyttelseslinje | ■ Indvindingsopland - Grundvand (hele lokalplanområdet) |
| ■ Værdifulde Naturområder (Udpeget i kommuneplan) | ■ Jordforurening V1 |

SKALA 1 : 5.000



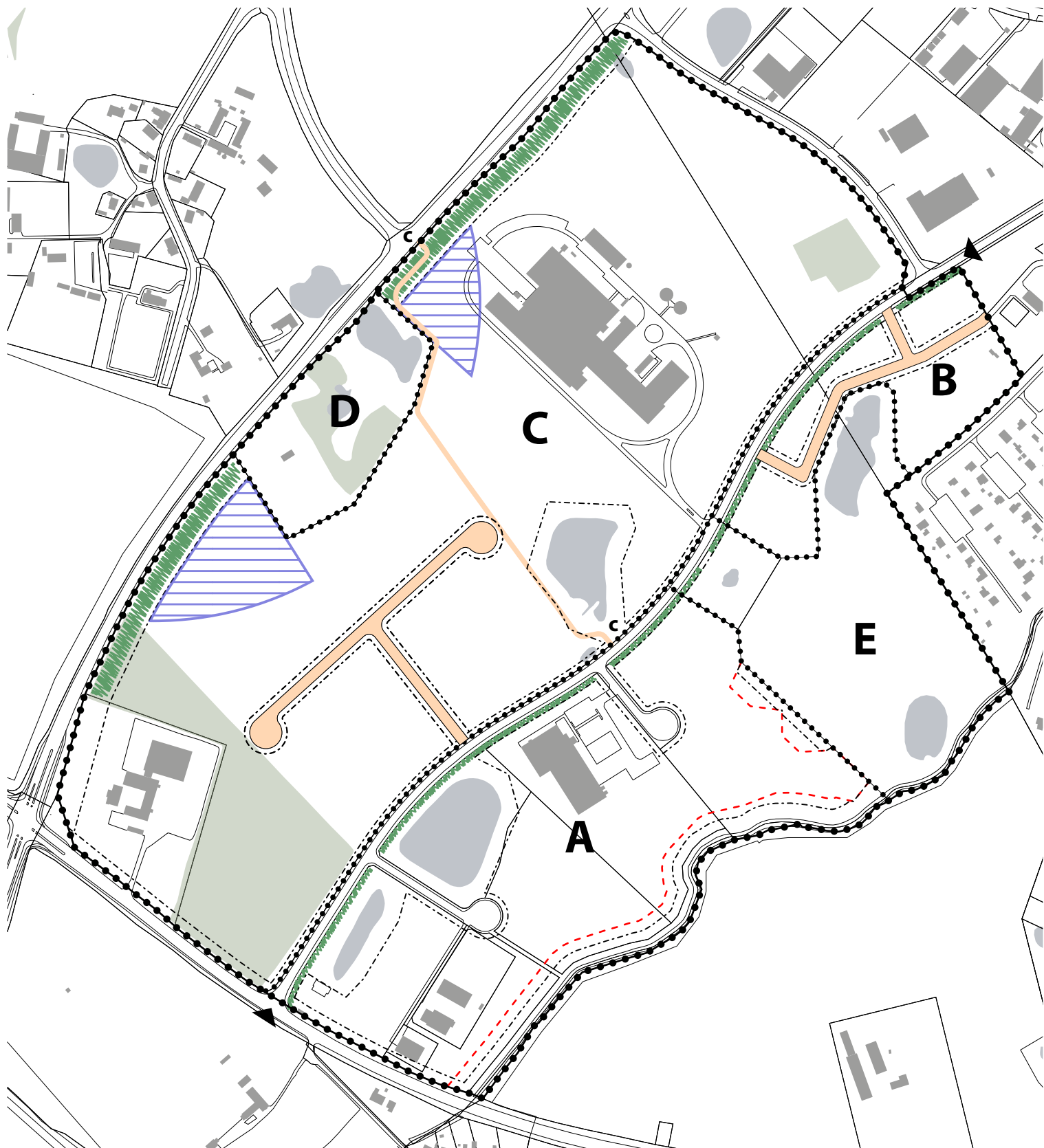
Kortbilag 3 - Matrikelkort

- Lokalplanområdets afgrænsning
 Matrikelnummer
 Matrikelskel

SKALA 1 : 5.000



NORD



Kortbilag 4 - Anvendelsesplan

●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

●●●● Delområde afgrænsning

A Delområde

▲ Adgang

--- Byggelinje

■ Beplantning

— Vej udlæg (Princip IV. - se kortbilag 6)

— Sti udlæg (Princip IV. - se kortbilag 6)

■ Kirkebyggezone

--- Belægningsgrænse

SKALA 1 : 5.000





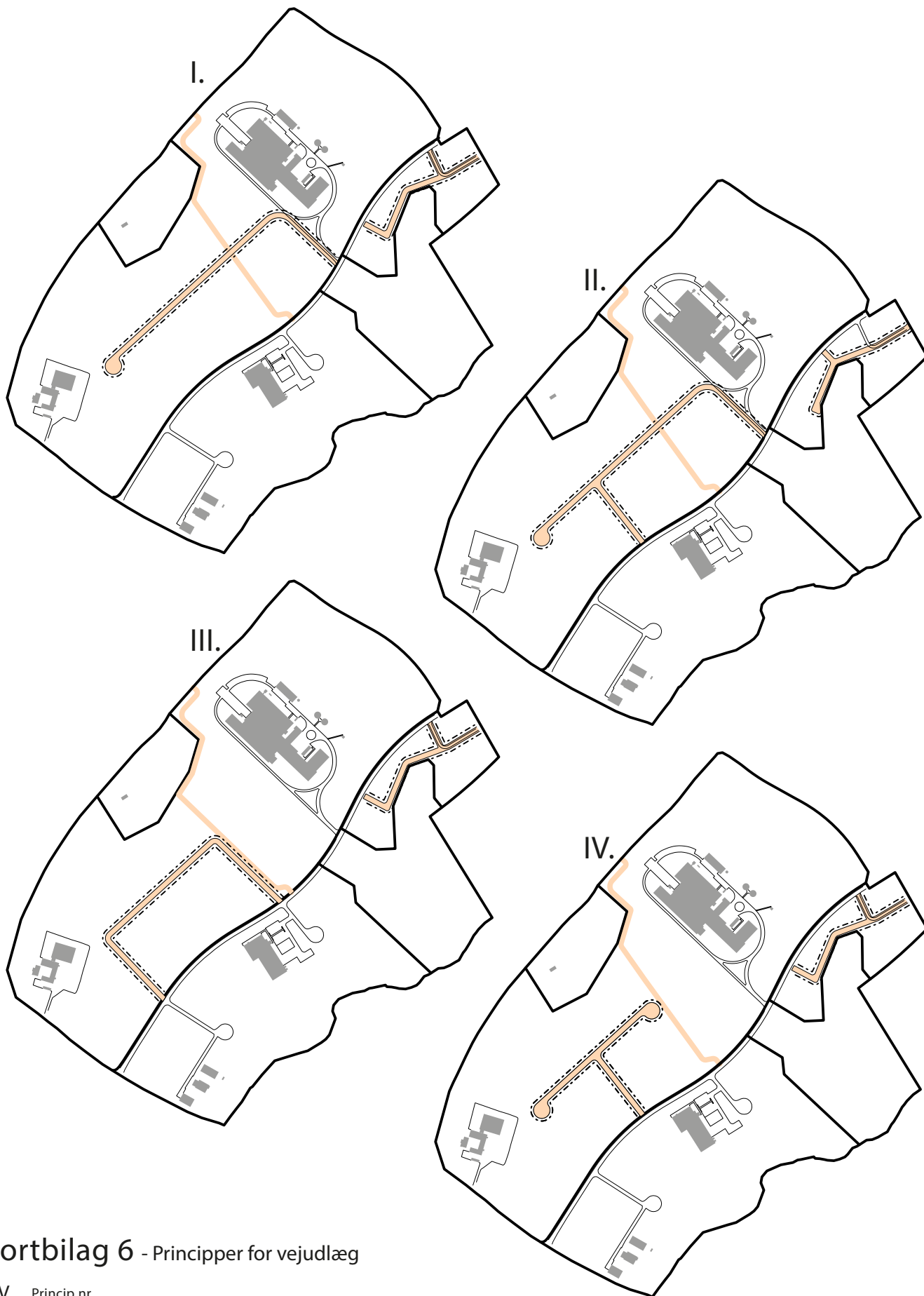
Kortbilag 5 - Illustrationsplan

●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

SKALA 1 : 5.000



NORD



Kortbilag 6 - Principper for vejudlæg

IV. Princip nr.

— Område afgrænsning

— Vejudlæg

- - - Byggelinje ifb. vej

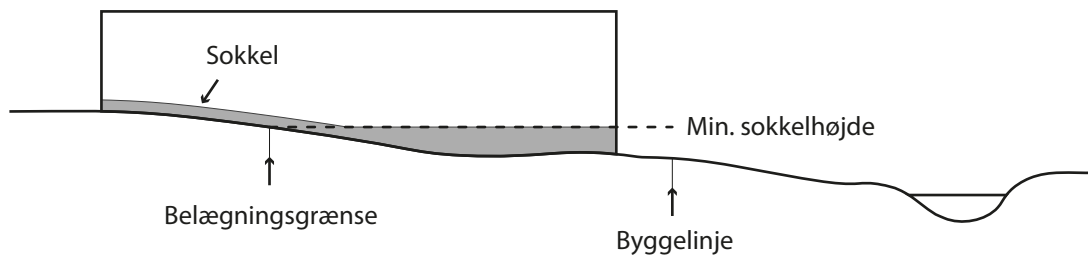
— Sti

SKALA 1 : 10.000

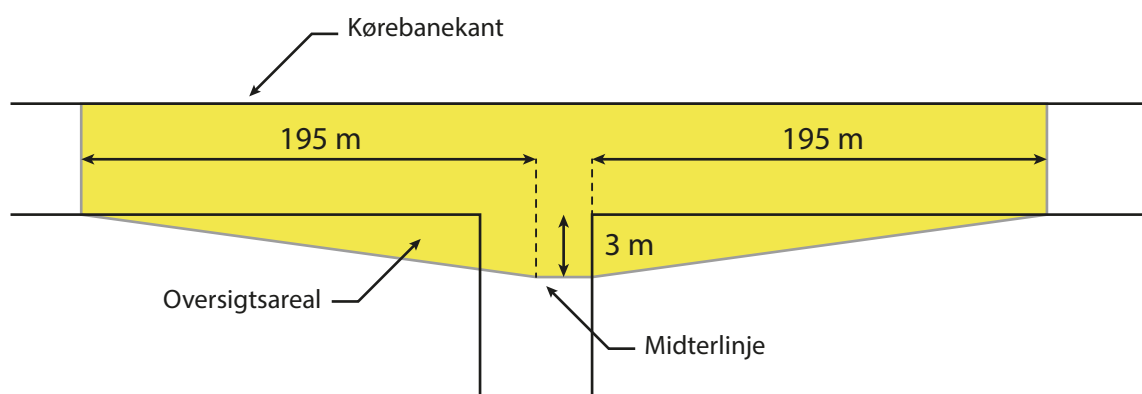


NORD

Figur 1. - Sokkelhøjde indenfor Belægningsgrænse



Figur 2. - oversigtsarealer ved udkørsel



Figur 3. - Beplantning langs Valdemar Sejrsvej

