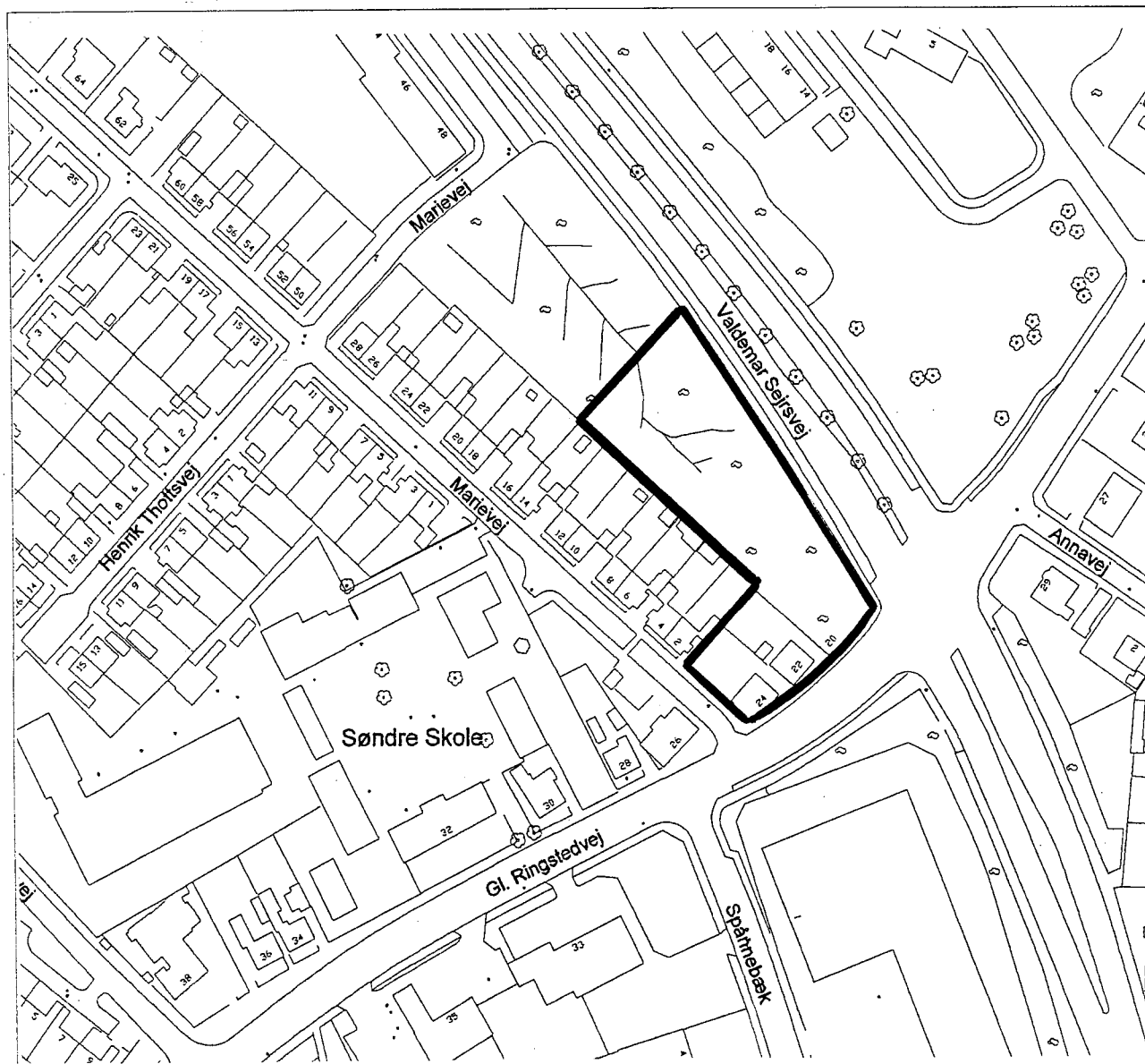




Lokal dagligvarebutik ved Gl. Ringstedvej/Valdemar Sejrsvej



Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Byrådets vedtagelse af planen kan kun påklages med hensyn til retlige spørgsmål. D.v.s. at der kan klages til Naturklagenævnet, hvis man mener at byrådet ikke har haft den fornødne lovhjemmel til at vedtage planen og dens indhold.

Indhold:

Redegørelse:	1. Indledning
	2. Området
	3. Områdets hidtidige planlægning
	4. Områdets fremtidige anvendelse
	5. Forholdet til anden planlægning
	6. Lokalplanens retsvirkninger

Tillæg til kommuneplanen 1993 – 2000

Ændring af rammebestemmelser

Plandokument:Lokalplanbestemmelser, §§ 1 - 11

Bilag:	Kortbilag 1 - Områdeafgrænsning
	Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan
	Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Redegørelse

I henhold til § 16 i Lov om Planlægning skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til Kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Redegørelsen skal desuden beskrive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Byrådet.

For at lette forståelsen af lokalplanen, indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold og – intention.

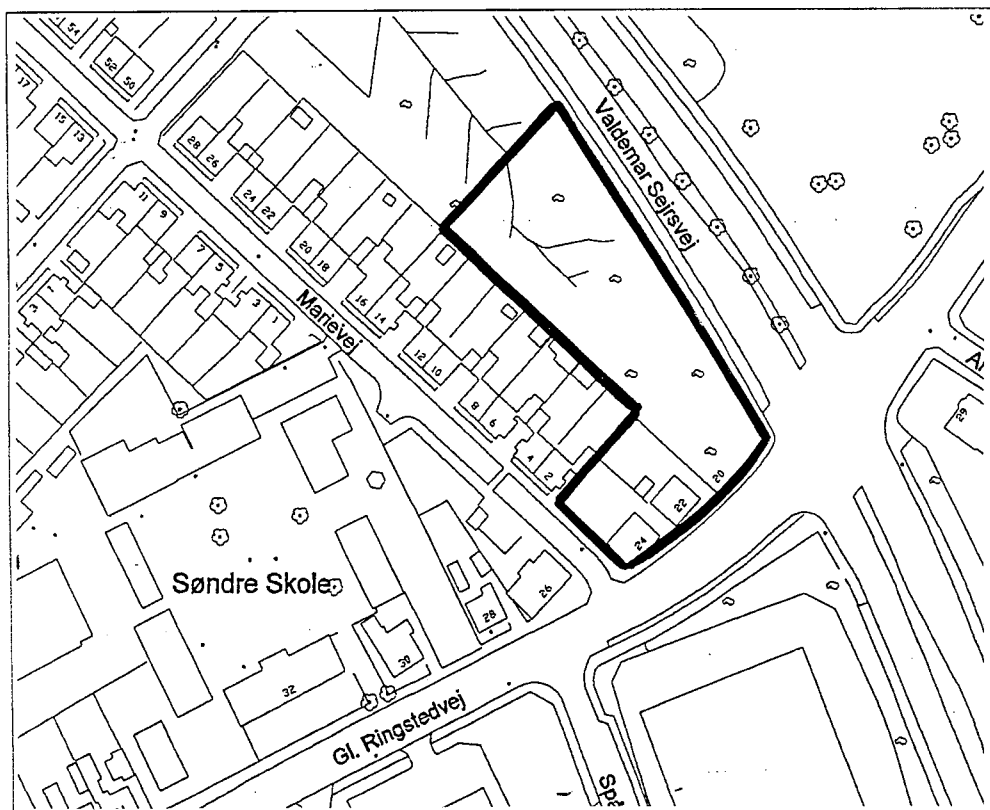
Redegørelsen danner baggrund for lokalplanens administration og realisering.

1. Indledning

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er byrådets ønske om at give mulighed for etablering af en lokal dagligvarebutik til betjening af den sydvestlige bydel. Som en del heraf indgår, at butikken gives en hensigtsmæssig trafikal beliggenhed, og at mulige genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

2. Området

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4.150 kvm., beliggende ved det nordvestlige hjørne af krydset Gl.Ringstedvej/Valdemar Sejrsvej. Mod vest grænser lokalplanens område op til Byggeforeningen "Lyset"s dobbelthusbebyggelse på Marievej. Lokalplanområdet består af et ubebygget kommunal areal, beliggende langs Valdemar Sejrsvej, ca. 3.250 kvm, foruden to ejendomme på Gl.Ringstedvej, i alt 900 kvm.



Lokalplanområdet – mål 1:2000

- Nr. 22: 428 kvm grundareal, beboelsesejendom, opført 1920, med pudsede facader og tegltag, med en bolig på 138 kvm etageareal i 1½ plan, foruden kælder.
- Nr. 24: 472 kvm grundareal, erhvervs- og beboelsesejendom, opført 1910 til beboelse, ombygget i 1977, nu med tidligere bodega-lokaler, 95 kvm i stueplan og 63 kvm beboelse på 1. sal.

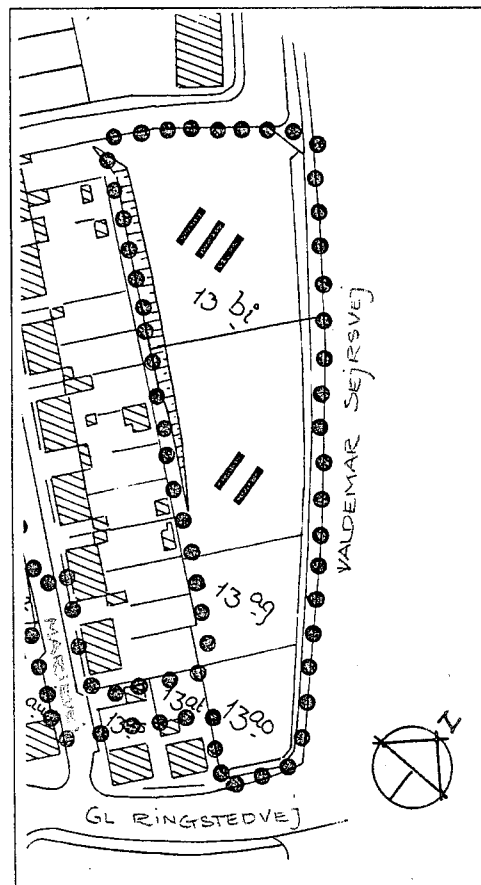
Ejendommene forudsættes nedrevet.

Ejendommene er i Kommuneatlas Holbæk klassificeret til "middel bevaringsværdi", henholdsvis 5 og 6 på en skala fra 1 (højeste bevaringsværdi) til 9 (laveste).

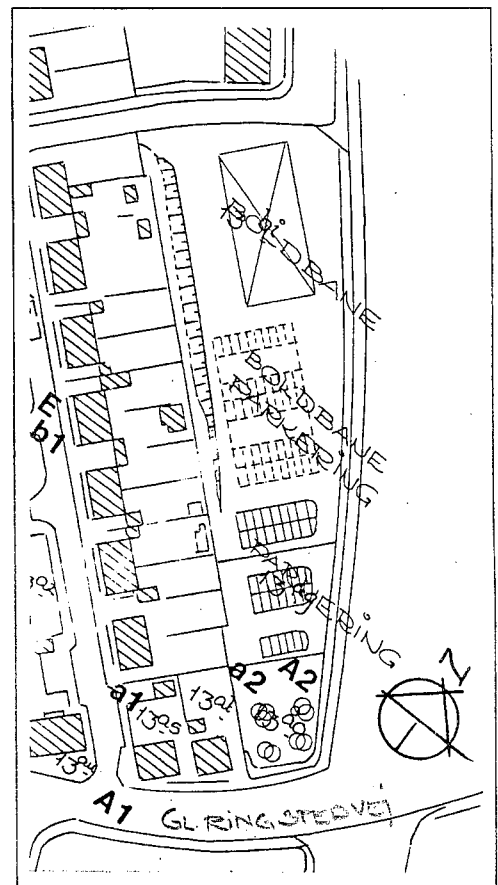
3. Områdets hidtidige planlægning

I 1980 – 81 udarbejdede Holbæk Kommune en lokalplan (nr. 39) som ramme for en udbygning af Søndre Skole. Lokalplanen omfatter bl.a. størstedelen af det aktuelle lokalplanområde. I lokalplan 39 blev de kommunale arealer langs Valdemar Sejrsvej udlagt til parkering, med tilkørsel hen over de to nævnte ejendommers bagarealer.

Uddrag af kortbilag nr. 1 og 2 til lokalplan nr. 39



Delområde II: Parkeringsanlæg
Delområde III: Idrætsanlæg



a,b: sti- og stianlæg
A,B: veje, indkørsler, afsætningspl.

De udlagte parkeringspladser var forbeholdt Søndre Skoles aftenundervisning og boldbanerne skolens idræt. Lokalplanen er ikke realiseret for så vidt angår de aktuelle ejendomme og arealer.

4. Områdets fremtidige anvendelse

Lokalplanens område udlægges til centerformål, således at der kan opføres en dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maks. 700 kvm, indrettes de for butikken nødvendige tilkørsels-, parkerings- og servicearealer samt etableres den nødvendige lyd- og lysafskærmning i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen og afskærmning skal udformnes, så der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning. Skiltning, reklamering og belysning skal godkendes særskilt ud fra samme hensyn.

5. Forholdet til anden planlægning

5.1 Arealplanlægning m.v.

Området er i regionplanen udlagt som BYOMRÅDE. Området er beliggende i byzone. I kommuneplanen er området udlagt til offentlige formål (Folkeskole) med en samlet bebyggelsesprocent på 70, maks. Bygningshøjde 14 m og højst 3 etager, samt et krav til parkering på 1 plads pr. 50 kvm. etageareal.

På denne baggrund er der til lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der er vedlagt redegørelsen som bilag. Se side 8.

Størstedelen af området er som nævnt omfattet af lokalplan 39. Denne ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

5.2 Trafikforhold

Området vej- og sti- og busbetjenes fra Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej. Tilkørsel sker fra eksisterende overkørsel – tidligere Marievej – fra Gl. Ringstedvej.

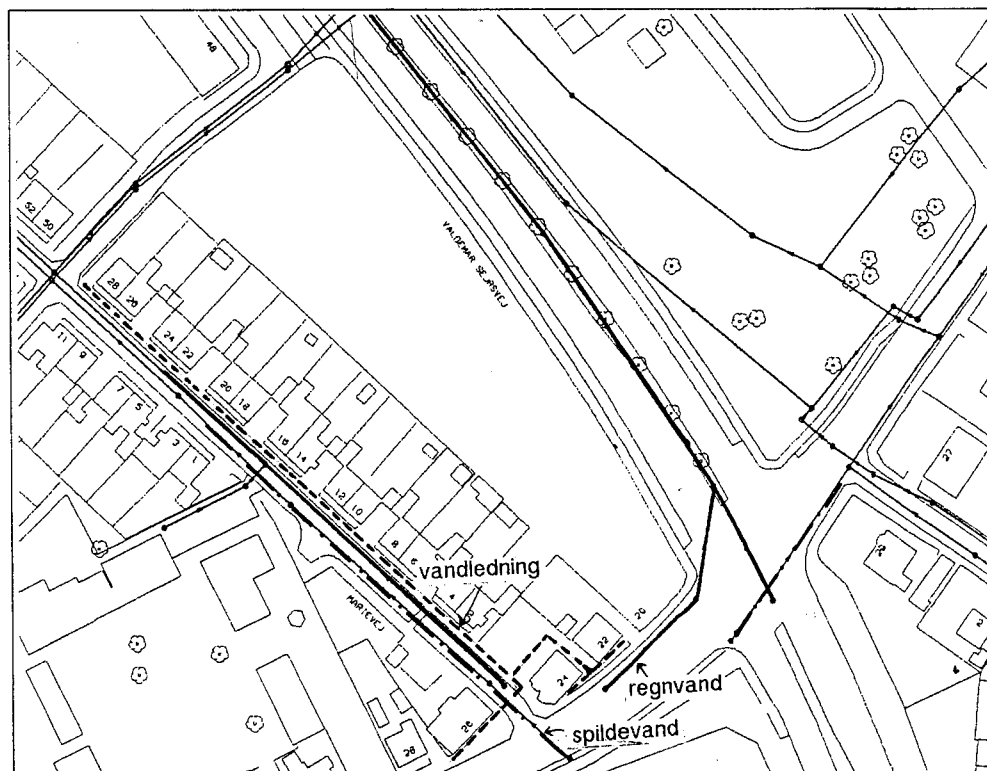
Uden butiksudbygning forventes biltrafikken på Gl. Ringstedvej over en 12-årig periode at udvikle sig fra ca. de nuværende 5 – 6.000 biler i hverdagsdøgntrafik til et niveau på 8 – 9.000 biler i takt med dels bolig- og erhvervsudbygningen i området iøvrigt, dels en forudsat forøgelse af biltrafikken på ca. 2% årligt i gennemsnit.

Etablering af butikken forventes at resultere i ca. 1.000 ekspeditioner pr. hverdag i gennemsnit, hvoraf 60 – 70 % forventes at være ”bilkunder”. Dette skønnes at ville forøge den nuværende biltrafik på Gl. Ringstedvej med 3 - 400 biler i hverdagsdøgntrafik, svarende til 5 - 6 %.

Der er planlagt anlæg af en hastighedsdæmpende, sikkerheds- og tryghedsfremmende foranstaltning på Gl. Ringstedvej ved Søndre Skole.

5.3 Teknisk forsyning

Området vandforsynes v/ Holbæk vandforsyning. Området energiforsynes v/ NVE Nordvestsjælland Energiforsyning og NGSJ Naturgas Sjælland. Spildevand og overfladevand skal tilledes de offentlige ledningsnet.



Ledningsanlæg i området. – mål 1:2000

5.4 Miljøforhold

Området har, så vidt det kan vides, aldrig været anvendt til formål, der på nogen måde kan indebære risiko for jordforurening og dermed forbunden sundhedsfare for kommende brugere.

Områdets fremtidige anvendelse må ikke bidrage til støjbelastning af omgivelserne, der overstiger grænseværdierne for åbne/lave boligområder. Dvs. 45 dB(A) i dagtimer, søn- og helligdage dog 40 dB(A), og 35 dB(A) om natten. De nærmere grænser fremgår af lokalplandokumentet. Områdets fremtidige anvendelse må i øvrigt ikke give anledning til forurening af omgivelserne.

6. 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.

Lokalplanens tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

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.

Tillæg 2.38 til kommuneplanen

1. Indledning

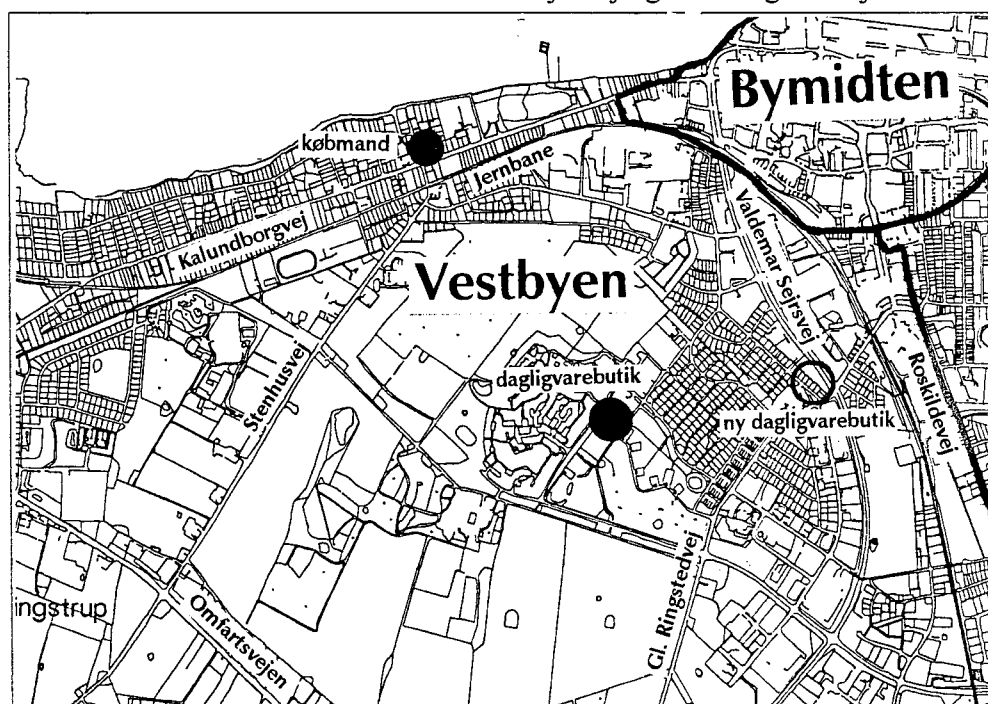
I henhold til lov om planlægning skal arealer til butiksformål udlægges i den centrale del af en by. Uden for denne kan der dog udlægges mindre arealer til butikker, der alene skal betjene en begrænset del af en by eller bydel.

I kommuneplanen skal bl.a. redegøres for omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i den aktuelle bydel, behovet for butiksarealer, målene for detailhandelsstrukturen, herunder angivelse af opland og sammenhæng til den øvrige hovedstruktur samt trafikalt tilgængelighed.

Disse bestemmelser vedrørende detailhandelsforsyningen har til formål at fremme et varieret butiksudbud, sikre at butiksarealer udlægges for der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og begrænse transportafstandene i forbindelse med indkøb. De er af nyere dato (maj 1997) end Holbæks kommuneplan, og da rammebestemmelserne for det omhandlede område forbeholder arealet til offentlige formål, er der til lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

2. Redegørelse

Holbæks vestlige bydel mellem Roskildevej, Kalundborgvej, Springstrupvej og Omfartsvejen er i disse år under udbygning. Der er planlagt for en boligtilvækst på 1230 boliger i perioden 1996 – 2005, hvilket forventes at medføre en befolkningstilvækst på 1750 indbyggere. I den sydligste del af dette område – se kortet – er den forventede udbygning i perioden henholdsvis 650 boliger og 960 personer, således at bydelen I 2007 forventes at rumme 10.350 indbyggere, hvortil kommer antal arbejdspladser i erhvervsområderne mellem Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej.



Oversigtskort – vestbyen

I denne bydel findes p.t. alene én større dagligvarebutik, jf. kortet, med et bruttoetageareal på 840 kvm. Desuden er områdets butiksforsyning inden for de seneste år reduceret gennem udflytning af et supermarked fra Valdemar Sejrsvej.

På denne baggrund har byrådet fundet anledning til at søge imødekommet en ansøgning om tilladelse til at etablere et lokalt supermarked på indtil 700 kvm med et forventet kundetal på ca. 1.000 ekspeditioner pr. dag.

Butikken ønskes placeret tæt ved Valdemar Sejrsvej - som i hovedstrukturen og den overordnede vejplanlægning er primær trafikvej og byens hovedindfaldsvej, - og Gl. Ringstedvej, der er udlagt som sekundær trafikvej og adgangsvej til den sydlige del af vestbyen.

Beliggenheden sikrer såvel god betjening af de omgivende lokalområder som en velegnet trafikal beliggenhed, herunder varetilførsel og busbetjening.

Arealet har i rammebestemmelserne hidtil været forbeholdt offentlige formål. En del af området er i en lokalplan udlagt til tilkørsel og parkering.

Efter fremlæggelsen af lokalplanforslaget gjorde Vestsjællands Amt indsigelse mod planens endelige vedtagelse. I henhold til planlovens bestemmelser er der gennemført en drøftelse af forslaget, og i forbindelse hermed er det blevet præciseret, at den planlagte butik –

- ikke må overstige 700 kvm. i bruttoetageareal
- til dels vil fungere som en erstatning for en nu flyttet dagligvarebutik ved Valdemar Sejrsvej,
- vil bidrage til forsyningsstrukturen med hensyn til lokale dagligvareforretninger i Holbæk vestby, der svarer til den eksisterende i Holbæk østby,
- med en forventet omsætning på ca. 30 mio. kr. vil kunne sameksistere med de eksisterende butikker incl. yderligere et supermarked i vestbyen, herunder at den lokale omsætning i vestbyen højst vil udgøre 50 % af det potentielle forbrug i vestbyen,
- for en stor del vil kunne opsuge en øget lokal omsætning som følge af en stigende befolkning i lokalområdet, samt
- forventes at aflaste de eksisterende supermarkeder i bymidten, hvor såvel butiks- som parkeringskapacitet er presset.

På dette grundlag anses anvendelsesmulighederne i lokalplanen at falde ind under Regionplanen 1997 – 2008, retningslinie 3.1.2, der muliggør planlægning for arealer til butikker, der alene betjener en begrænset del af en by. Amtet har på dette grundlag ophævet sin indsigelse.

3. Kommuneplantillæg 2.38

Hovedstrukturen ændres ikke.

Rammerne for lokalplanlægningen fastlægges således:

Området udlægges til centerformål – lokal dagligvareforretning.

Bebyggelsesprocent:	Højst 25 for området under eet.
Bygningshøjde:	Højst 8.5 m.
Etageantal:	Højst 1½
Parkeringspladser:	Der udlægges mindst 1 bilplads pr. 25 m ² .
Etageareal:	Maks. 700 m ² butiksareal.
Andet:	Parkerings- og tilkørselsarealer skal afskærmes, således at støj- og lysgenevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for ejere og brugere af de ejendomme lokalplanen omfatter. Lokalplanen tinglyses på samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet.

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1 Lokalplanens område afgrænses således som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13as, 13at og del af 13bi, alle Ladegården under Holbæk Jorder.

1.2 Lokalplanens område forbliver i byzone

§2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er –

2.1 at fastlægge områdets anvendelse til etablering af en lokal dagligvareforretning

2.2 at fastlægge rammerne for områdets bebyggelse, tilkørselsforhold m.v., og herunder

2.3 at sikre omgivelserne mod støj- og lysmæssige genevirkninger.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området udlægges til centerformål og må kun anvendes til én lokal dagligvareforretning med tilhørende tekniske anlæg og servicefunktioner

3.2 Området må ikke anvendes til etablering af benzinsalgsanlæg.

3.3 Områdets anvendelse må ikke give anledning til at, at bidraget til det ækvivalerede, korrigerede støjniveau på noget punkt, for de tilstødende boligområder, overstiger de nedenfor anførte værdier:

Mandag – fredag	kl. 07. – 18	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07. – 14	45 dB(A)
Lørdag	kl. 14. – 18	40 dB(A)
Søn- og helligdag	kl. 07. – 18	40 dB(A)
Alle dage	kl. 18 – 22	40 dB(A)
Alle dage	kl. 22 – 07	35 dB(A)

- 3.4 Maksimalværdien af støjniveauet må på intet tidspunkt mellem kl. 22 og 07 overstige 55 dB(A)

§4 Udstykning

- 4.1 Området skal sammenlægges til én ejendom.

§5 Tilkørsels- og parkeringsforhold

- 5.1 Området har tilkørsel fra Gl. Ringstedvej/Marievej.
- 5.2 Inden for området anlægges ca. 60 parkeringspladser, heraf mindst to pladser, der forbeholdes handicappede.

§6 Ledningsanlæg m.v.

- 6.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler
- 6.2 Udendørs synlige antenner er ikke tilladt.
- 6.3 Udendørs belysningsanlæg skal godkendes af byrådet med henblik på at opnå en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne, herunder at sikre mod genevirkninger i forhold til omgivende beboelse og trafik anlæg.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ny bebyggelse til butiksførmål skal opføres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt, dog med en begrænsning mod Gl. Ringstedvej, således at oversigtsforholdene ved Marievej tilgodeses. Butikkens etageareal må ikke overstige 700 m².
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage, eventuelt med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m over eksisterende terræn.
- 7.3 Enkelte mindre bygninger til serviceformål i overensstemmelse med områdets butiksfunktion kan opføres inden for de udlagte parkerings- og servicearealer, jf. § 9
- 7.4 Områdets samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 25.

§8 Bebyggelsens udformning

- 8.1 Bebyggelsens udformning, herunder skiltning, reklamering, bygningsdele og småbygninger, skal godkendes af byrådet med henblik på, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning. I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse påses at nedenstående bestemmelser efterleves.

8.2 Bygningsfacader, jf. § 7.1 skal fortrinsvis fremstå i blank mur eller pudsede. Tage skal dækkes med røde tegl.

8.3 Småbygninger, jf. § 7.3 skal med hensyn til væg- og tagmateriale harmonere med områdets primære bebyggelse. Lette materialer kan anvendes.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 De ubebyggede arealer skal ved befæstelse, hegning og beplantning gives et ordentligt udseende. I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse påses bl.a. at nedenstående bestemmelser efterleves.

9.2 Der udlægges areal til adgang/tilkørsel, varetilførsel og parkering, således som vist på kortbilag 2. Arealerne skal befæstes og indrettes i overensstemmelse med deres formål.

9.3 Der udlægges arealer til afskærmning af tilkørsels- og parkeringsarealer, således som vist på kortbilag 2.;

- i 2–5 m bredde mod nabobebyggelse langs Marievej, således at indblik og gener ved støj (jf. § 3) og lysvirkninger undgås, og
- i mindst 2 m bredde i forhold til Valdemar Serjsvej, således at området fremtræder vel afgrænset.

Sidst nævnte tilplantes med lav hækbeplantning og løvfældende træer i ensartet afstand.

10. Forudsætninger for ibrugtagen

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden at bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet og det offentlige kloaksystem.

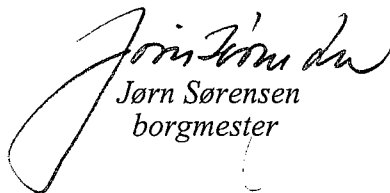
10.2 Ny bebyggelse samt tilkørsels- og parkeringsarealer og adgangsveje må ikke tages i brug før det er påvist, at de af byrådet vedtagne retningslinier vedrørende handicapforhold er overholdt¹.

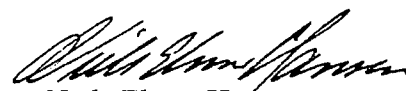
§11 Ophævelse af servitutter m.v.

11.1 Ved endelig vedtagelse og tinglysning af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 39 (lyst d. 1. dec. 1981) for så vidt angår denne lokalplans område.

¹ Vedrørende bebyggelse med tilhørende vej- og stisystem henvises til "Kravsspecifikationer vedrørende handicapforanstaltninger i Holbæk Kommune", vedtaget af Byrådet d. 16.11. 1994. Vedrørende veje og stier henvises også til DShåndbog 105: "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden", seneste reviderede udgave.

Endelig vedtaget af Holbæk Byråd, den 16. september 1998

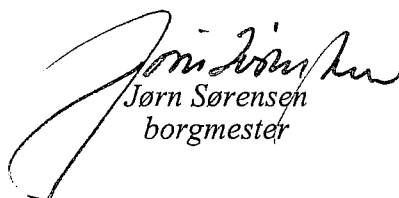

Jørn Sørensen
borgmester

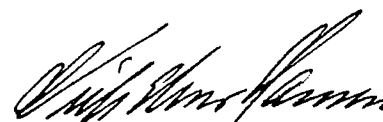

Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 2.38 begæres tinglyst på de i § 1 nævnte ejendomme ifølge § 31 i planloven (miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997).

Samtidig begæres lokalplan nr. 39, tinglyst den 1. dec. 1981, aflyst på matr. nr. 13as og 13at Ladegården under Holbæk Jorder.

Holbæk Byråd, den 16. september 1998


Jørn Sørensen
borgmester


Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

* * * Retten i Holbæk
* *** Tinglysningsafdelingen

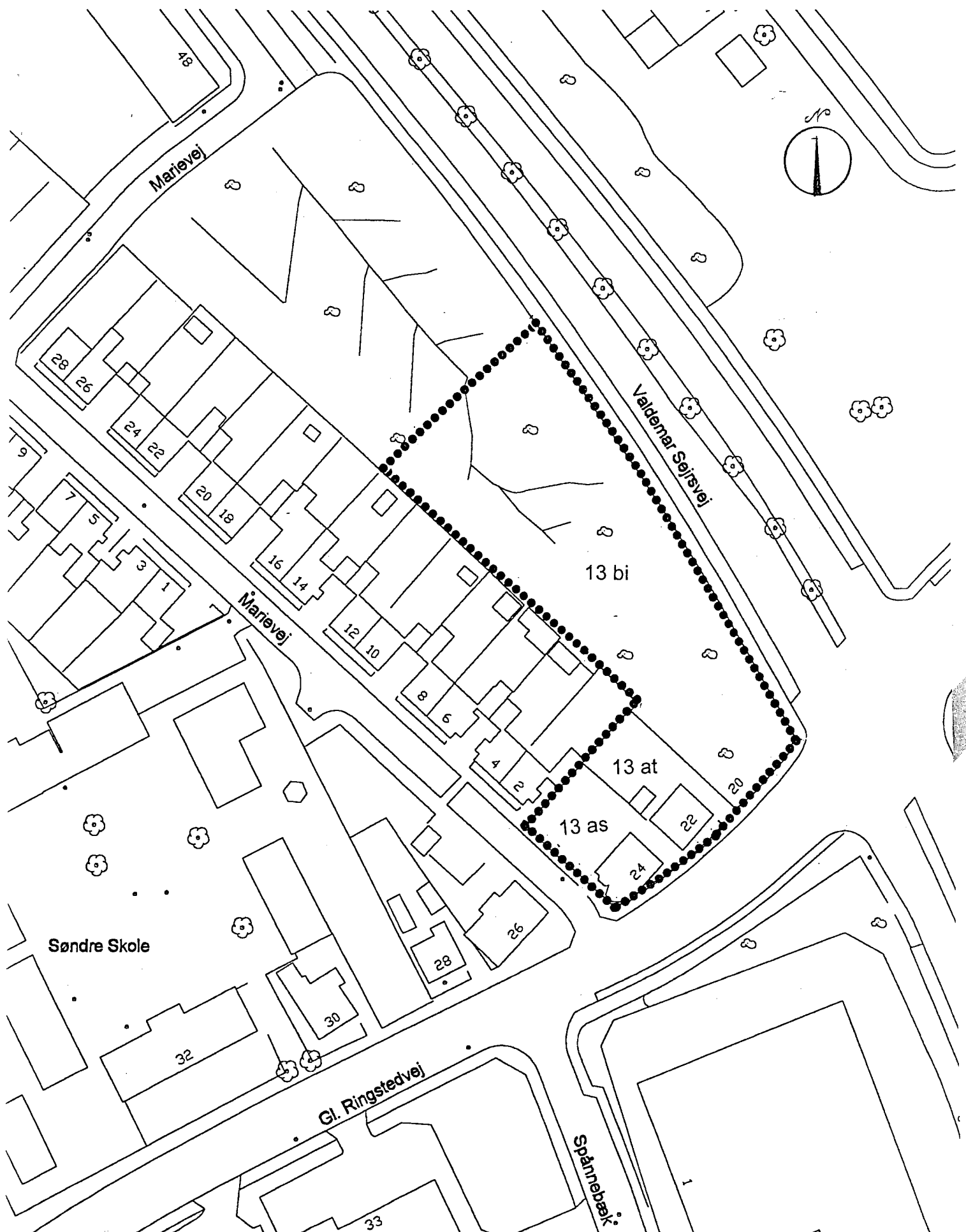
Akt.nr.:
A 591

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 13 AS, Ladegården, Holbæk Jorder
Ejendomsejer: Leif Holm Hansen
Lyst første gang den: 08.10.1998 under nr. 522787
Senest ændret den : 08.10.1998 under nr. 522787

Lyst og aflyst som begæret.

Retten i Holbæk den 13.10.1998


Maj-Britt Andersen

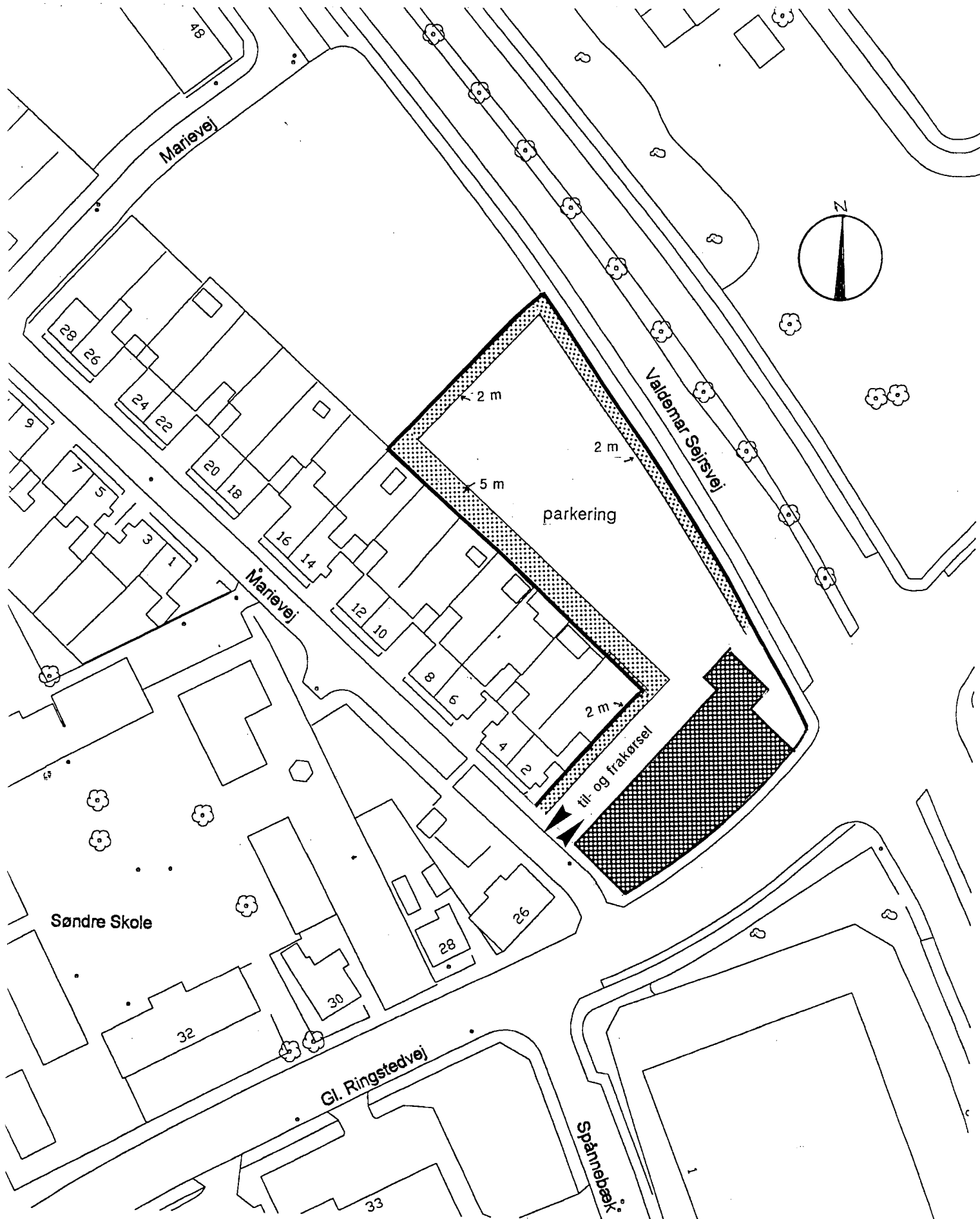


Kortbilag 1 . Områdeafgrænsning



Lokalplanens område

Mål 1 : 1000



Byggefelt

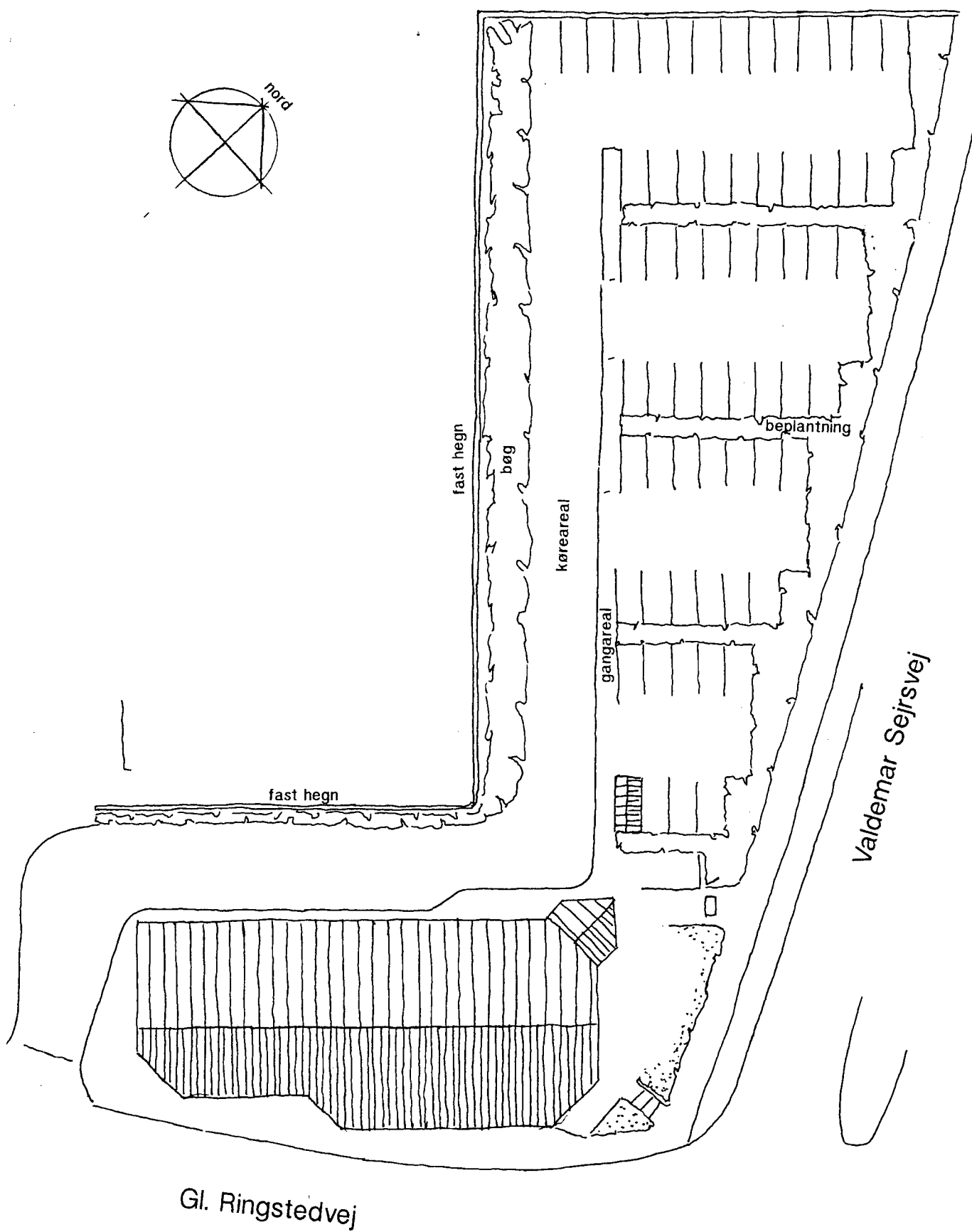


Afskærmende beplantning

Kortbilag 2

Arealanvendelsesplan

Mål 1:1000



Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:500