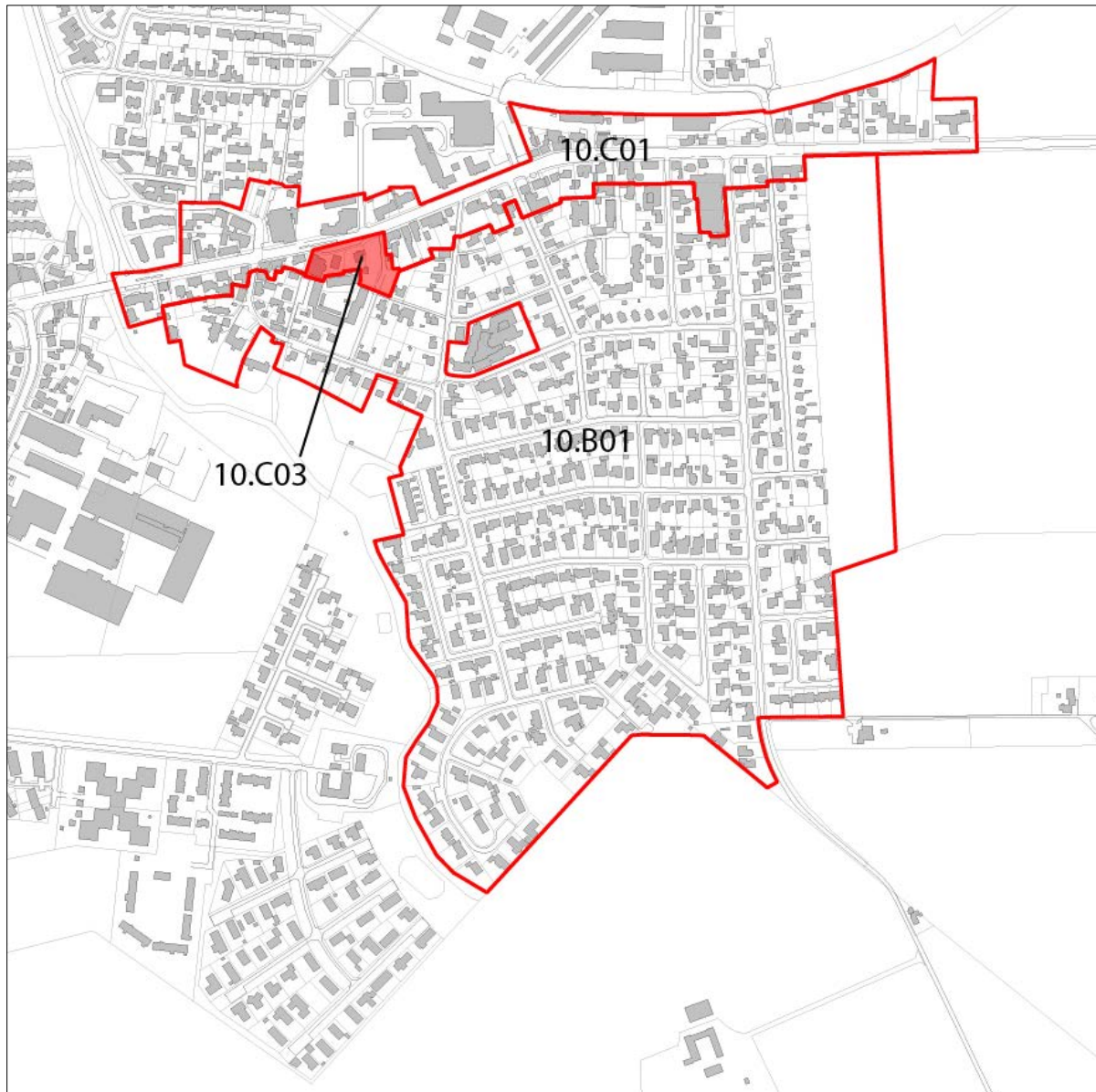


Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune

Nyt rammeområde og ændring af bymidteafgrænsning
ved ny dagligvarebutik på Hovedgaden, Svinninge.



Holbæk Kommune har den 14. november 2014 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 5.

Kommuneplantillægget er offentliggjort den 19. november 2014.

Redegørelse

Baggrund og formål

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre etablering af en dagligvarebutik i den centrale del af Svinninge. I sammenhæng med udarbejdelse af indeværende forslag til kommuneplantillæg er der udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 10.07 Dagligvarebutik, Hovedgaden, Svinninge.

Formålet med kommuneplantillægget er, at udlægge et nyt rammeområde og ændre på afgrænsningen af to eksisterende rammeområder ved Hovedgaden i Svinninge for at muliggøre den planlagte udvikling. Det betyder, at et delareal, der i dag er omfattet af boligområde, samt et andet delareal, der i dag er omfattet af centerområde udlægges med en ny ramme til centerformål. Disse delarealer overgår således fra hhv. rammeområde 10.B01 og 10.C01 til et nyt rammeområde 10.C03. Bymidteafgrænsningen 10.DBM01 udvides i overensstemmelse med udvidelsen af centerområdet.



Borgerinddragelse

Forfase og idémøde: Der er gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag i forbindelse med planlægningen af området omkring Hovedgaden i Svinninge jf. Planlovens § 23c.

Planerne for området blev præsenteret på et informationsmøde den 27. maj 2014 på Svinninge Skole. Foruden Svinninge Lokalforum var flere af lokalplanområdet nærmeste naboer repræsenteret. I den efterfølgende høringsperiode indkom der tre høringsvar.

Offentlig høring af planforslagene: Planforslagene har været i høring fra den 23. juli til den 19. september 2014. I høringsperioden er der indkommet fire skriftlige høringssvar til planforslagene. Høringssvarene omhandler udelukkende forhold vedrørende lokalplanforslag 10.07.

Der har været afholdt et offentligt møde om lokalplanforslaget den 3. september 2014. På borgermødet blev der primært drøftet de samme problemstillinger som i høringssvarene.

Der er kun foretaget mindre ændringer af planerne i forhold til planforslagene, herunder en præcisering af det nye rammeområde i kommuneplantillægget, læs nærmere herunder.

Ændringer ved endelig vedtagelse

I forslag til kommuneplantillæg nr. 5 blev et delareal omfattet af rammeområde 1.B01 inddraget i rammeområde 10.C01 og den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 10.C01 blev hævet fra 60 til 90. Ved den endelige vedtagelse ændres dette således, at der i stedet udlægges et nyt rammeområde, 10.C03, som svarer til afgrænsningen af lokalplanområdet for lokalplan nr. 10.07. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 90 for det nye rammeområde, mens den maksimale bebyggelsesprocent fastholdes på 60 i rammeområde 10.C01.

Forhold til anden planlægning

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

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved det eksisterende rammeindhold for ramme 10.B01 og 10.C01. Der udlægges en ny ramme, 10.C03, til centerområde, herunder boliger, butikker, bibliotek og administration. Den fysiske afgrænsning af rammen svarer til lokalplanområdet for lokalplan 10.07. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 90, maksimalt etageantal til 2,5 og maksimal bygningshøjde til 12 m.

For ramme 10.C03 gælder desuden ramme 10.DBM01 for detailhandel, som gælder for butikker i bymidten i Svinninge. Heri fremgår det, at der kan etableres én dagligvarebutik på 2.500 m² og derudover er den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker 1.000 m² og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Den muliggjorte etablering af en ny dagligvarebutik ligger således inden for de eksisterende udbygningsrammer for dagligvarebutikker i bymidten.

Forslag til Lokalplan 10.07 vurderes således at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning efter udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg.

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

Ændring af bymidteafgrænsningen i Svinninge

For at kunne ændre afgrænsningen af bymidten er der foretaget en kortlægning af bymidteafgrænsningen for Svinninge bymidte efter den statistiske metode, jf. Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre, 2007. § 1, stk. 2:

Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butiksformål på mere end 5.000 m², der fremgår af kommuneplanen, skal ske i overensstemmelse med den statistiske afgrænsning.

Kommuneplantillægget ændrer kun den fysiske afgrænsning af bymidten. Der ændres således ikke på det maksimale bruttoetageareal til butiksformål eller andre gældende forhold for bymidten jf. Kommuneplan 2013-25.

Den statistiske metode tager udgangspunkt i, at en bymidte karakteriseres ved stor oplevelsesrigdom, høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. Den statistisk afgrænsede bymidte, fremgår af kortet nedenfor (den ydre røde afgrænsning). Projektområdet (markeret med grøn) er omfattet af den statistiske bymidteafgrænsning.



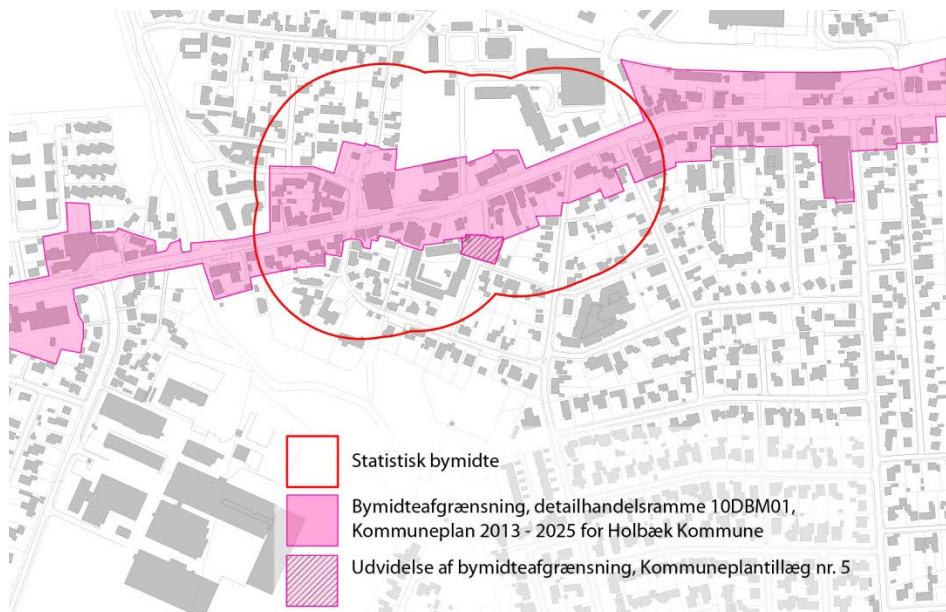
Den statistiske bymidteafgrænsning for Svininge bymidte. Projektområdet er markeret med grøn.

Det fremgår af afgrænsningen, at den statistiske bymidteafgrænsning omfatter projektområdet.

Behovet for den med planforslaget muliggjorte udvidelse af bymidteafgrænsningen er begrundet i et ønske om etablering af en dagligvarebutik med et butiksareal på 1000 m². Den konkrete skitsering på projektet har vist, at der for at tilvejebringe tilstrækkelig parkering i relation til dagligvarebutikken, er behov for inddragelse af arealet på matr. nr. 17ak samt del af litra 7000at. Begrundelsen for at inddrage matr. nr. 17ak samt del af litra 7000at til parkeringsformål for butikken er, at arealerne er trafikalt velbeliggende ud til Hovedgaden i Svininge, og at der kan opnås en sammenhæng i p-arealerne for butikken.

Desuden skal det understreges, at udvidelsen af bymidten i Svininge sker i den helt centrale del af Svininge. På den baggrund vurderes planforslaget til fulde at være i overensstemmelse med planlovens intentioner på området.

Den eksisterende bymidteafgrænsning i Svininge (10.DBM01) er meget langstrakt, se kort på side 6. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende planforslag er det undersøgt, om det er relevant at indskrænke bymidteafgrænsningen, så bymidten i højere grad kun omfatter den centrale del af byen. Undersøgelsens konklusion er, at det pt. ikke er aktuelt at indskrænke bymidteafgrænsningen. Der ligger mange spredte butikker inden for den eksisterende bymidteafgrænsning, herunder to tankstationer i henholdsvis den østligste og vestligste del af Svininge.



Udvidelsen af bymidten er i overensstemmelse med den statistiske afgrænsning.

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en screening af de miljømæssige påvirkninger ved Forslag til lokalplan nr. 10.07 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 3. juli 2013 om miljøvurdering af planer og programmer). Ifølge lovens § 3, stk. 1 nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og Forslag til lokalplan nr. 10.07 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:

- planforslagene ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for området.
- det med planforslagene muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i området.
- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser omkring afskærmning af p-areal mod boligbebyggelse
- de trafikale ændringer i vid udstrækning bygger videre på allerede eksisterende adgangsveje og eksisterende anvendelse
- planforslagene ikke berører natur- eller kulturværdier

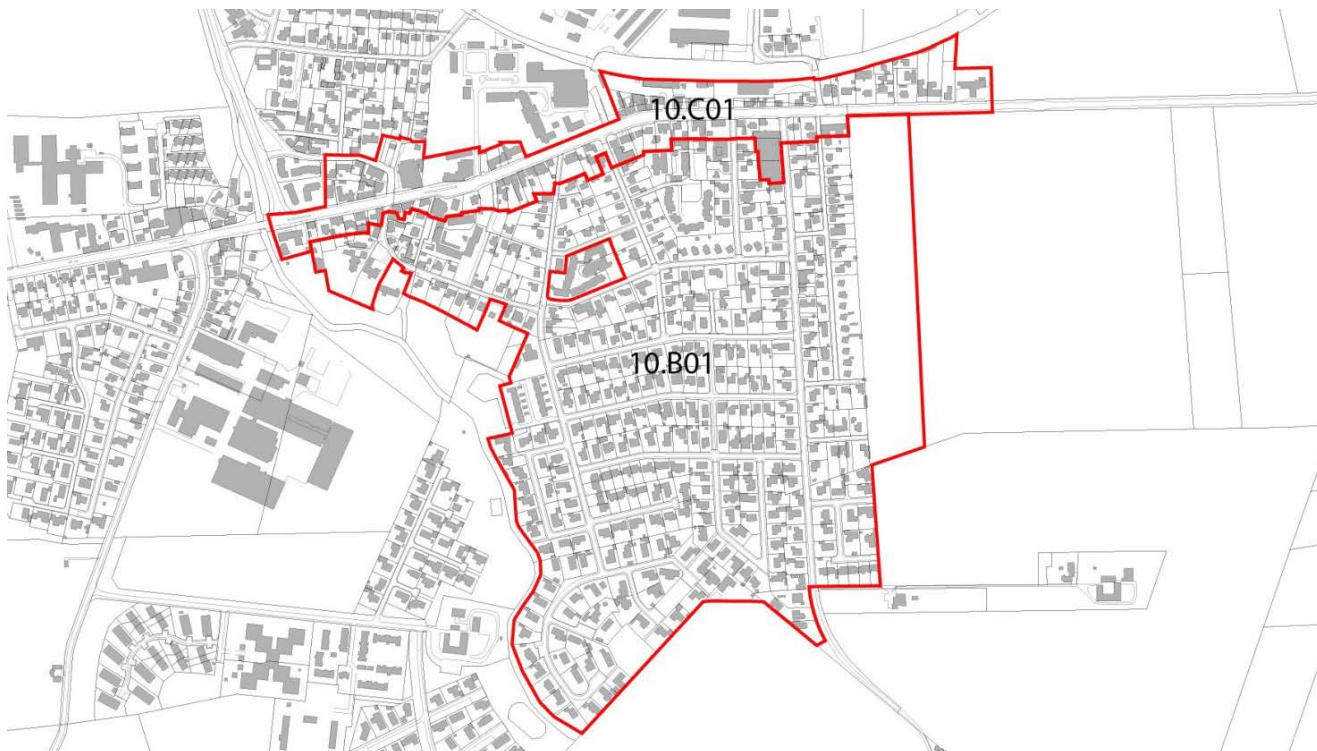
På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen bekendtgøres samtidig med fremlæggelsen af forslag til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

Fremtidige retningslinjer og rammebestemmelser

Kommuneplantillægget ændrer på afgrænsningen af de to rammeområder 10.B01 og 10.C01, der udlægges et nyt rammeområde, 10.C03 og afgrænsningen af bymidten udvides i overensstemmelse med det nye rammeområde. Derudover ændres der ikke på bestemmelser eller retningslinjer for rammeområderne.

Rammer

Eksisterende kommuneplanrammer



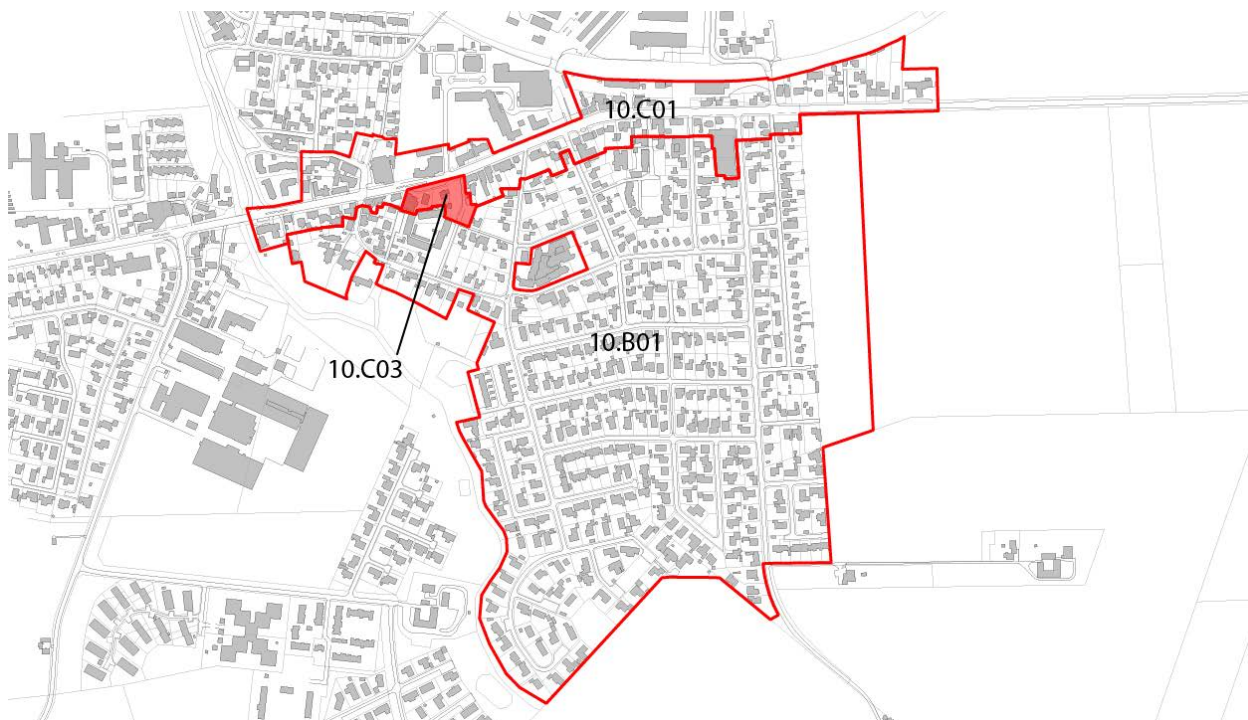
10.B01 Ramme for Svinninge øst

Omr. Nr.	Navn	Anvendelse	Maks. B %	Maks. Etageantal	Maks. Bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone
10.B01	Svinninge øst	åben-lav boliger (1) tæt-lav boliger (2) Centerbebyggelse ved markedspladsen (3)	30 (1) 40 (2) 70 (3)	1,5	8,5 m (1) 8,5 m (2) 12 m (3)	Det ubebyggede område kan først udbygges efter 2014	By- og landzone	Byzone

10.C01 Ramme for Hovedgaden

Omr. Nr.	Navn	Anvendelse	Maks. B %	Maks. Etageantal	Maks. Bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone
10.C01	Ramme for Hovedgaden	Centerområde, boliger, butikker, administration	60	2,5	12 m	Detailhandelsramme 10.DBM01	Byzone	Byzone

Fremtidige kommuneplanrammer



Ny ramme for centerområde, 10.C03.

10.B01 Ramme for Svinninge øst

Ingen ændringer til rammens indhold, kun rammens fysiske udstrækning.

10.C01 Ramme for Hovedgaden

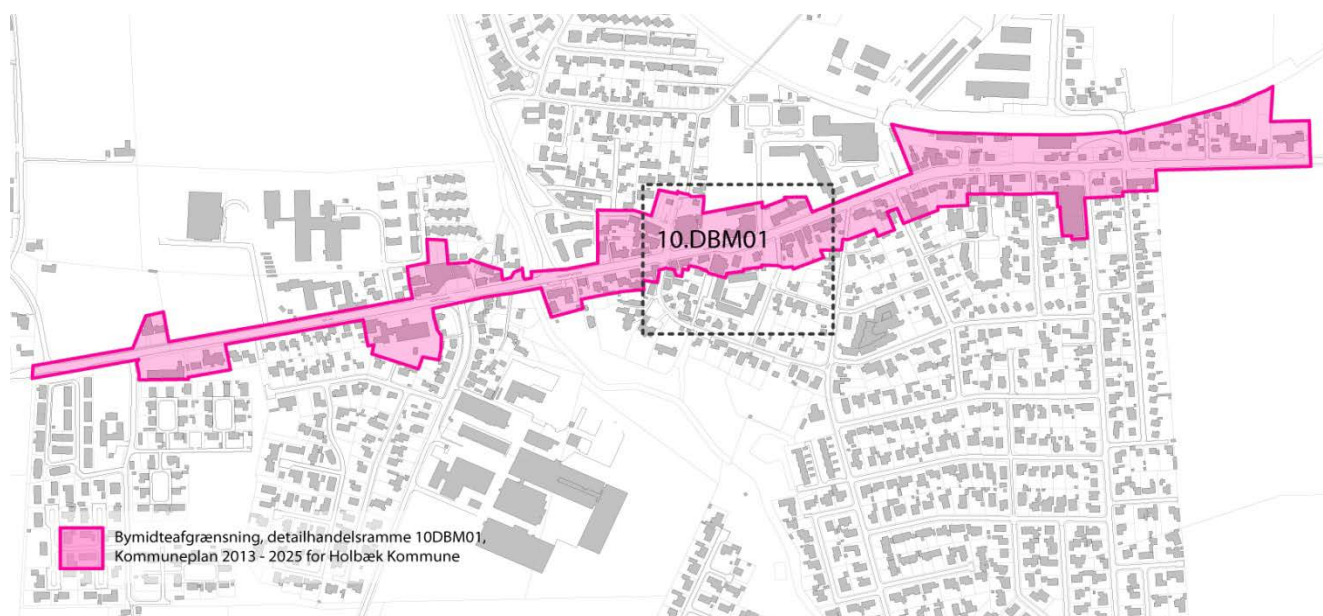
Ingen ændringer til rammens indhold, kun rammens fysiske udstrækning.

10.C03 Ramme for Hovedgaden,

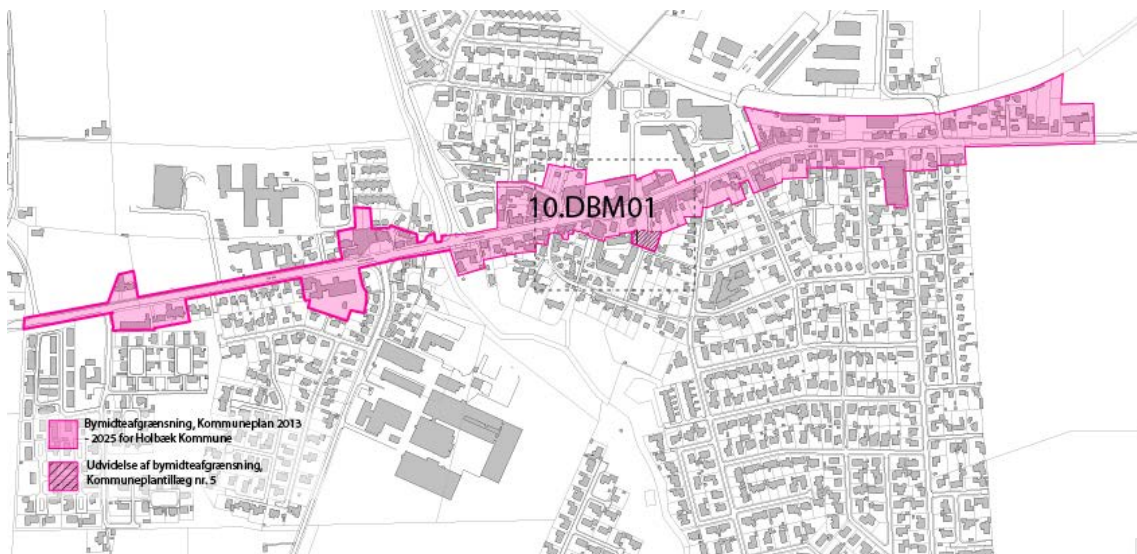
Omr. Nr.	Navn	Anvendelse	Maks. B %	Maks. Etageantal	Maks. Bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone
10.C03	Ramme for Hovedgaden, Markedsvej	Centerområde, boliger, butikker, bibliotek, administration	90	2,5	12 m	Detailhandelsramme 10.DBM01	Byzone	Byzone

Detailhandelsramme

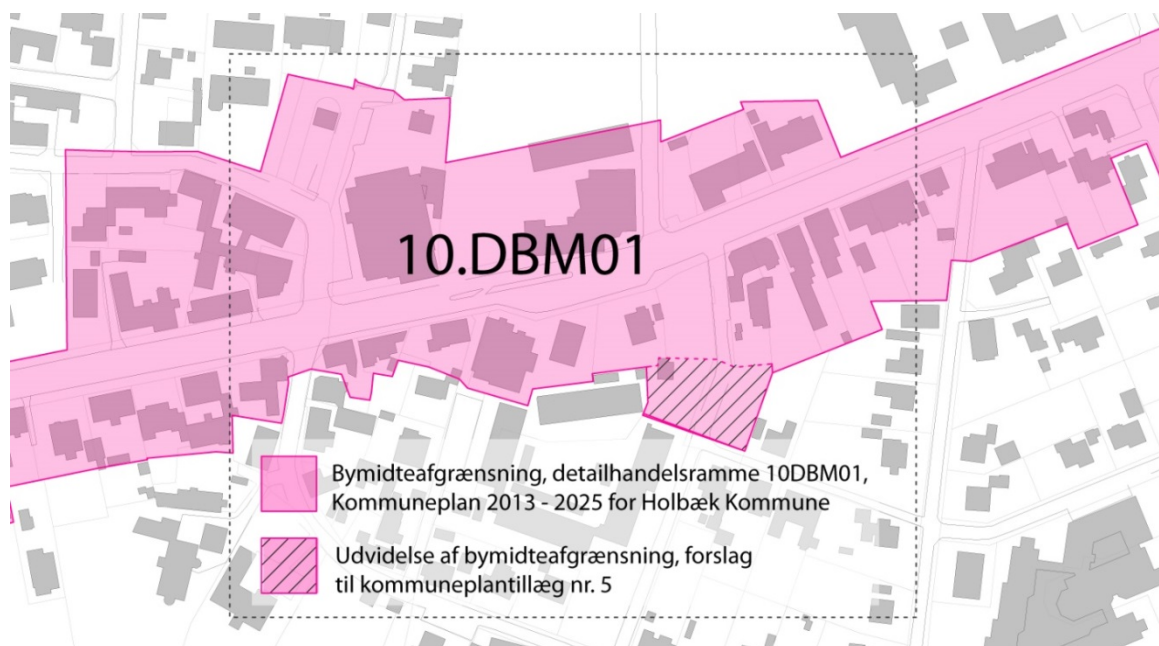
Eksisterende detailhandelsramme for bymidten i Svinninge



Fremtidig detailhandelsramme for bymidten i Svinninge



Detailhandelsrammen for bymidten i Svinninge udvides med den resterende del af matr. 17ak og del af litra 7000at.



(Udsnit)

Fremtidige retningslinjer

Ingen ændringer til retningslinjer, kun fysiske udstrækning.