

Lokalplan nr. 2.94

Lokalplan for Megacenteret



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 11. januar 2023
Høringsperioden slut: 08. februar 2023
Vedtagelsesdato: 26. april 2023
Ikrafttrædelsesdato: 19. juni 2023

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Lokalplanens formål er at muliggøre flere anvendelser indenfor det samlede eksisterende Megacenter område med undtagelse af Bilbyen. Lokalplanen skal sikre udviklingsmuligheder i Megacenteret, hvor der i henhold til kommuneplanens udlagte aflastningscenter kan gives mulighed for store udvalgswarebutikker, en dagligvarebutik på maks. 1000 m², samt servicefunktioner i form af cafeteria og salg af fastfood mv. Udviklingsmulighederne i Megacenteret er afvejet i forhold til rollefordelingen mellem Megacenteret og Holbæk bymidte.

Megacenteret består i dag af flere lokalplaner med forskellige muligheder for de enkelte bygninger og områder. Med denne lokalplan samles de forskellige områder i én lokalplan, og der gives mulighed for at etablere store udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper med en mindste butiksstørrelse på 1000 m² i hele området, og en dagligvarebutik på maks. 1000 m² (mulighed for eksisterende dagligvarebutik opretholdes). Endvidere gives mulighed for etablering af fastfood/cafe restauranter med en maks. ramme for de enkelte delområder. Der gives tillige mulighed for et fitnesscenter i lokalplanens delområde 1.

Lokalplanområdet

Områdets placering fremgår af lokalplanens bilag 1, og er på ca. 24 ha. Planområdet omfatter de eksisterende lokalplanlagte områder indenfor det i kommuneplanen udpegede område til aflastningscenter med undtagelse af Bil-byen. De ubebyggede arealer i kommuneplanramme 2.C08 og 2.C10, som i dag har jordbrugsmæssigt formål, indgår ikke i lokalplanen, men kan udvikles på sigt. Planområdet er beliggende i den sydvestlige udkant af Holbæk by ved Omfartsvejen/Stenhusvej med god trafikal tilgængelighed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for anvendelse til store udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varegrupper, med en min. butiksstørrelse på 1000 m², dagligvarebutik med en maks. butiksstørrelse på 1000 m² cafeer/spisesteder og fitnesscenter. Lokalplanen fastlægger herudover bebyggelsesprocent, maks. antal etager, krav til min. antal parkeringspladser, krav til afskærmning af affaldscontainere, og krav til skiltning.

Borgerinddragelse

Der har under udarbejdelsen af lokalplanen været dialogmøder med grundejere og butiksejere i området for at høre deres ønsker til lokalplanlægningen. Ligeledes har der været dialog med Holbæk Byforum om planlægningen.

Lokalplanen har været i 4 ugers høring, hvor der blev afholdt borgermøde.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 13 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene (høringsnotat + høringssvar) ved at trykke på dette [link](#).

Statslig og regional planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning, herunder Planlovens detailhandelsbestemmelser.

Kommuneplan 2021

Megacenteret er i kommuneplanen udlagt til aflastningscenter for bymidten. Det betyder, at der i Megacenteret kan indplaceres store butikker, dvs. butikker som ikke naturligt kan indplaceres eller hører til i bymidten.

For at sikre at der ikke er en uhensigtsmæssig konkurrence imellem Holbæk bymidte og Holbæk Megacenter, er der fastsat en rollefordeling mellem de to områder. I bymidten kan der være mindre butikker, specialbutikker, dagligvarehandel og byliv. I Megacenteret kan der være store udvalgswarebutikker (herunder særlig pladskrævende varegrupper) samt restaurations- og serviceerhverv, hvor en god trafikal tilgængelighed for biler er afgørende. Det er endvidere muligt at etablere servicefunktioner i form af cafeteria og salg af fastfood mv.

Der er i dag én dagligvarebutik i Holbæk Megacenter. Dagligvarebutikken har det nærliggende boligområde som kundegrundlag. For at fastholde rollefordelingen mellem bymidten og Megacenteret, er der i henhold til kommuneplanen ikke mulighed for at lokalplanlægge for flere eller større dagligvarebutikker i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Megacenteret er udlagt som aflastningscenter for Holbæk bymidte.

Lokalplanen skal sikre, at der gives mulighed for store udvalgswarebutikker med en min. butiksstørrelse på 1000 m² for at sikre en optimal indplacering af store udvalgswarebutikker, der ikke kan indplaceres i bymidten. Lokalplanens område er i vid udstrækning allerede bebygget og fremstår som et butiksområde med primært store butikker og gode adgangsforhold for bilister.

Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplaner for Megacenteret, og giver mulighed for store udvalgswarebutikker i områderne syd for omfartsvejen, øst for Stenhusvej samt den vestlige del af Frejasvej, hvor der i eksisterende lokalplaner kun er mulighed for butikker til pladskrævende varegrupper.

Lokalplanens nye muligheder for bebyggelse og udnyttelse af eksisterende byggeri vurderes at give en optimal indplacering af store udvalgswarebutikker i det eksisterende butiksområde. Ved nyt byggeri og anvendelse skal det sikres, at der er tilstrækkelige p-forhold og opholdsarealer til ansatte. Affaldscontainere skal placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

Kystnærhedszone

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Eksisterende og fremtidigt byggeri vil ikke påvirke kystlandskabet, da det er beliggende i den sydvestlige del af Holbæk by, som ligger bag ved eksisterende bymæssig bebyggelse. Ny bebyggelse må ikke blive højere end maks. 11 meter, hvilket også er den eksisterende maks. bygningshøjde, der findes i området.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af følgende lokalplaner:

2.26 - Erhvervsområde ved Stenhusvej

2.37 - Erhvervsområdet øst for Stenhusvej - nord for Omfartsvejen

2.48 - Boligområde øst for Stenhusvej

2.60 - Erhvervsområde Megacenter II, Vestbyen Holbæk

6 - For et område mellem jernbanen og Omfartsvejen i Allerup

Lokalplanerne er af ældre dato og indeholder muligheder for bl.a. store udvalgswarebutikker, butikker til pladskrævende varegrupper, en dagligvarebutik, og andre erhvervsformål. Lokalplan 2.48 og 6 indeholder også mulighed for bl.a. boliger, men dele af lokalplanområderne giver mulighed for henholdsvis erhvervs- og butikformål.

Lokalplan 2.26, 2.37, 2.60 aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan. Lokalplan 2.48 og 6 aflyses kun delvist for de områder, som er omfattet af indeværende lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanlægningen vurderes ikke at påvirke nabokommuner.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegninger i henhold til naturbeskyttelsesloven, museumsloven, fredede områder eller lign.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanen er ikke omfattet af beskyttelseslinjer.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer til de overordnede veje i og i tilknytning til lokalplanens område.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Cerius 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

Dele af området Nord for Omfartsvejen og øst for Stenhusvej ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Syd for Omfartsvejen er ikke beliggende indenfor kollektivt varmforsyningsområde.

Der er mulighed for at etablere opvarmning i form af varmepumper. Anlæg med en samlet kapacitet på 0,25 MW eller større kræver en kommunal godkendelse jf. varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen.

Holbæk Kommune gør opmærksom på, at varmepumper skal inddækkes og skal leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil: <https://ens.dk/ansvarsomraa-der/varme/stoejberegner-varmepumper>

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Regnvand fra befæstet arealer skal ledes til den offentlige regnvandsledning. Her er den maksimalt tilladte afløbskoefficient på 0,7 jf. spildevandsplanen.

Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til det offentlige regnvandssystem. Alt regnvand derudover skal håndteres/forsinkes på egen grund. Håndtering af regnvand kan ske ved forskellige LAR-løsninger, eksempelvis ved underjordiske faskiner.

Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det.

Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Ved ekstrem regnhændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade.

Vær opmærksom på, at der skal søges om tilladelse til regnvandshåndtering hos Holbæk Kommune.

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: 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 kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Opfordring til bygherre: 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 Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Planlægning

Megacenteret er udlagt som aflastningscenter for Holbæk bymidte.

Lokalplanen skal sikre, at der gives mulighed for store udvalgswarebutikker med en min. butiksstørrelse på 1000 m² for at sikre en optimal indplacering af store udvalgswarebutikker, der ikke kan indplaceres i bymidten. Lokalplanens område er i vid udstrækning allerede bebygget og fremstår som et butiksområde med primært store butikker og gode adgangsforhold for bilister.

Lokalplanens nye muligheder for bebyggelse og udnyttelse af eksisterende byggeri vurderes at give en optimal indplacering af store udvalgswarebutikker i det eksisterende butiksområde. Ved nyt byggeri og anvendelse skal det sikres, at der er tilstrækkelige p-forhold og opholdsarealer til ansatte. Affaldscontainere skal placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

Byggeri

Der kan etableres solceller og solfangere på tagfladerne. Tage kan etableres som grønne tage. Nyt byggeri skal overholde gældende bygningsreglement og energirammer.

Transport

Området er beliggende ud til det overordnede vejnet. Der er god adgang for bilister. Området er ligeledes beliggende ud til det sammenhængende cykelstinet. På Stenhusvej er der adgang til kollektiv transport (bus).

På eksisterende og fremtidige p-pladser, vil der være mulighed for at etablere ladestandere.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og sortering skal ske som foreskrevet i Fors A/S regulativer og sorteringsvejledning.

I lokalplanen tilstræbes udformning af friarealer, som muliggør nedsivning af regnvand. Ved ændring af belægninger, skal det så vidt muligt gøres permeable.

Sundhed og trivsel

Dagligvarebutikken betjener lokalområdets daglige forsyning i cykel- og gåafstand.

Økonomi

Lokalplanens muligheder bidrager til erhvervsudvikling og nye arbejdspladser.

Miljø

Støj

De vejledende grænseværdier for støj for virksomheder i erhvervsområder skal overholdes.

Nybyggeri skal opfylde gældende regler ift. bygningsreglement mv. Holbæk Kommune gør opmærksom på, at evt. ventilation/varmepumper inddækkes og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil.

Jordforurening

Der er registreret to jordforureninger indenfor området.

Jordforureningerne er beliggende indenfor eksisterende bebygget område, som er i anvendelse til detailhandel. Lokalplanens muligheder vurderes ikke at være til hindring for evt. oprensning.

Byggeri og anlægsarbejder på de kortlagte arealer kan medføre krav om udarbejdelse af en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Kontakt jord@holb.dk for yderligere information.

Byggeri og anlæg på ikke kortlagte arealer: Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening,

skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk.

Fund og fortidsminder

Der er registreret to ikke-fredede fortidsminde indenfor lokalplanområdet.

Herudover er der ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland 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 Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03/01/2023). Miljøscreeningen kan ses her.

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. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget 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.

Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at området må anvendes til centerformål med store udvalgswarebutikker, butikker til pladskrævende varegrupper, lager- og engrosvirksomhed, fastfoodrestauranter, og et fitnesscenter.
- at området fortsat kan indeholde én dagligvarebutik.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2.

2.2 Lokalplanen omfatter matr.nr.:

- 4em, 4g, 4ei, 4el, 4fæ, alle Allerup By, Tuse;
- 15a, 1aah, 1aas, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 1acq, 1aba, 1ade, 1adc, 1add, 1adb, 1acø, 1aqq, 1ada, 1acæ, 1acu, 1acr, 1aav, 1aat, 7000ap, del af 1a, alle Ladegården, Holbæk Jorder;
- 4a, 5b, 7000c, alle Allerup Springstrupjorder, Søstrup;
- 2u, 2t, 2v, 2h, 2k, 2s, 2q, 2m, 2n, 2e, 7000d, alle Langerød, Holbæk Jorder;

samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for området.

2.3 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 Område og anvendelse

3.1 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 5.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål (aflastningsområde) så som store udvalgswarebutikker med en minimum butiksstørrelse på 1000 m² bruttoetageareal, butikker til pladskrævende varegrupper med en minimum butiksstørrelse på 1000 m², cafe/spisested, fitnesscenter.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til centerformål (aflastningsområde) så som store udvalgswarebutikker med en minimum butiksstørrelse på 1000 m² bruttoetageareal, butikker til pladskrævende varegrupper med en minimum butiksstørrelse på 1000 m², lager- og engrosvirksomhed, cafe/spisested.

3.3 Delområde 3 må kun anvendes til centerformål (aflastningsområde) så som store udvalgswarebutikker med en minimum butiksstørrelse på 1000 m² bruttoetageareal, butikker til pladskrævende varegrupper med en minimum butiksstørrelse på 1000 m², lager- og engrosvirksomhed.

3.4. Delområde 4 må kun anvendes centerformål (aflastningsområde) så som store udvalgswarebutikker med en minimum

butiksstørrelse på 1000 m² bruttoetageareal, butikker til pladskrævende varegrupper med en minimum butiksstørrelse på 1000 m², lager- og engrosvirksomhed, fastfoodrestauranter, tankanlæg, en dagligvarebutik med en maks. butiksstørrelse på 1000 m² bruttoetageareal.

§4 Butiksarealer, arealer til fastfoodrestauranter, og areal til fitnesscenter

4.1 Indenfor lokalplanområdet må der maks. etableres 85.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

4.2 Der må ikke etableres udvalgswarebutikker på mindre end 1000 m² bruttoetageareal.

4.3 Indenfor delområde 1 må der maks. etableres:

- 800 m² bruttoetageareal til fitnesscenter
- 1800 m² bruttoetageareal til fastfoodrestauranter/cafe

4.4 Indenfor delområde 2 må der maks. etableres:

- 500 m² bruttoetageareal til fastfoodrestauranter/cafe

4.5 Indenfor delområde 4 må der maks. etableres:

- 1000 m² bruttoetageareal til fastfoodrestauranter/cafe
- 1000 m² bruttoetageareal til dagligvarebutik

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55 procent.

5.2 Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager.

5.3 Bebyggelsen må ikke overstige 11 meter målt fra terræn.

5.4 Bebyggelsen skal overholde vejbyggelinjer som vist på kortbilag 4.

5.5 Byggeri må ikke etableres nærmere naboskel end 5 meter.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

6.1 Udvendige bygningssider skal udføres i materialer som beton, pudset tegl, granit, glas samt monterede facadebeklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, zink, metal, træ eller lign.

Tage

6.2 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, glas, zink, kobber, aluminium, stål eller beklædte trapezplader eller tegl. Tage

må endvidere etableres som "grønne" tage som f.eks. sedumtage.

6.3 Der må opsættes solenergianlæg på tagflader. Ved opsætning af solenergianlæg skal disse opsættes i rektangulære felter der følger tagets hældning og opsættes parallelt med tagryggen.

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

7.1 Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Stenhusvej eller Frejasvej som vist på kortbilag 6.

7.2 Vejadgang til delområde 2 skal ske fra Frejasvej som vis på kortbilag 6.

7.3 Vejadgang til delområde 3 skal ske fra Stenhusvej som vist på kortbilag 6.

7.4 Vejadgang til delområde 4 skal ske fra Søstrupvej som vist på kortbilag 6.

Parkering

7.5 Inden for den enkelte matrikel skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst

- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige butikker og erhvervsformål, herunder serviceerhverv og restaurant.
- 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for engrosvirksomheder, lager.

7.6 Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 meter.

7.7 Herudover skal der etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser , svarende til

- 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal

§8 Skiltning

8.1 Den enkelte virksomhed eller ejendom må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Produktreklamer og reklamer for andre firmaer kan ikke tillades.

8.2 Skilte må ikke være gennemlyste kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skrift og logo skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

8.3 Billboards, bevægelige skilte, bannere, flag og lignende må ikke anvendes.

8.4 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningsstørrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte så bygningens kendetegn ikke sløres. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme.

Facadeskiltning

8.5 Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade. Belysningen af skilte skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

8.6 På bygningsfacader må kun skiltes med skiltebogstaver/ reliefbogstaver fremfor pladeskilte. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm. Skiltet skal tilpasses og underordnes facadens størrelse.

8.7 Døre/udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/ opklæbning dækkes mere end maksimalt 25%. Skiltning må ske ved opklæbning af løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer. Der må ikke skiltes over tagryg/tagkant.

Henvisningsskilte

8.8 Der må opsættes højst 3 funktionsbestemte henvisningsskilte som vare- ind- og udkørselskilte pr. butik eller virksomhed. Sådanne skilte må have en skilteflade på max. 0,7 m² og skal tilpasses omgivelserne. Fritstående skilte skal placeres så overkanten er højst 1,2 meter over terræn.

Fritstående skiltepyloner

8.9 Der kan opsættes én skiltepylon pr. virksomhed ud mod Omfartsvejen/Stenhus/Frejasvej i en max højde af 4 meter målt fra terræn og med en max. bredde på 1,5 meter.

8.10 I tilfælde af flere butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon.

8.11 Der anvises placering til fælles skiltepyloner for henholdsvis delområde 1, 2, 3 og 4. Skiltepyloner for det enkelte delområde må opføres med en maks. højde på 6 meter og med en maks. bredde på 1,5 meter. Principielle placering for skiltepyloner er vist på kortbilag 6.

§9 Øvrige ubebyggede arealer

Beplantning

9.1 Nord for Omfartsvejen skal der udlægges areal som grønne for-arealer, der skal tilsås og vedligeholdes som klippede græsarealer.

9.2 Mod Søstrupvej og syd for Omfartsvejen skal der etableres beplantning, jf. bilag 7. Beplantningsbæltet skal fremstå som en egnskarakteristisk beplantning med grupper af større træer hvor under der er en lav buskbeplantning. De større træer kan opstammes således at der på sigt kan sikres et kik ind på facaden under træets krone. Beplantningsbæltet skal udformes med en tæthedsgrad som giver lejlighedsvis mulighed for indsyn til erhvervsområdet og de østvendte glaspartier.

9.3 Beplantningen i beplantningsbæltet skal bestå af stedtypiske træer som f.eks. eg, lind, røn og ahorn og buske som fjeldribs, buskroser, potentilla, ribes, snebær under trægrupperne. Der må i grønne forarealer ikke etableres parkering, belægning og faste anlæg med undtagelse af skiltning.

9.4 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.

Udendørs opholdsareal

9.5 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet på den enkelte grund. Opholdsarealet kan etableres på terræn eller i form af f.eks. tagterrasse.

Oplag og udstilling

9.6 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

9.7 Varegårde, vareind- og udlevering, udendørs oplag og lignende må kun placeres inden for byggelinjer som vist på kortbilag 4.

9.8. Containere skal opstilles inden for varegårde eller på særligt indrettede områder og skal afskærmes mod omgivelserne med fast mur, beplantning eller lignende.

9.9. Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et centerområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af

fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§10 Belysning

10.1 Belysning af interne veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 6 meter.

10.2 Belysning af parkeringspladser og stier skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 4 meter.

§11 Tekniske anlæg

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation skal være indsluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyntagen til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

11.2 Ledninger skal føres i jorden.

§12 Forudsætning for ibrugtagen

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret på den enkelte ejendom.
- Hegn, beplantning og opholdsarealer på den enkelte ejendom er anlagt og beplantet.

§13 Aflysning af lokalplaner

13.1 Følgende lokalplaner aflyses helt eller delvist ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan:

- 2.26, 2.37 og 2.60 aflyses helt.
- 6, 2.48 aflyses delvist for det område, der indgår i indeværende lokalplan.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 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.

14.2 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

14.3 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.

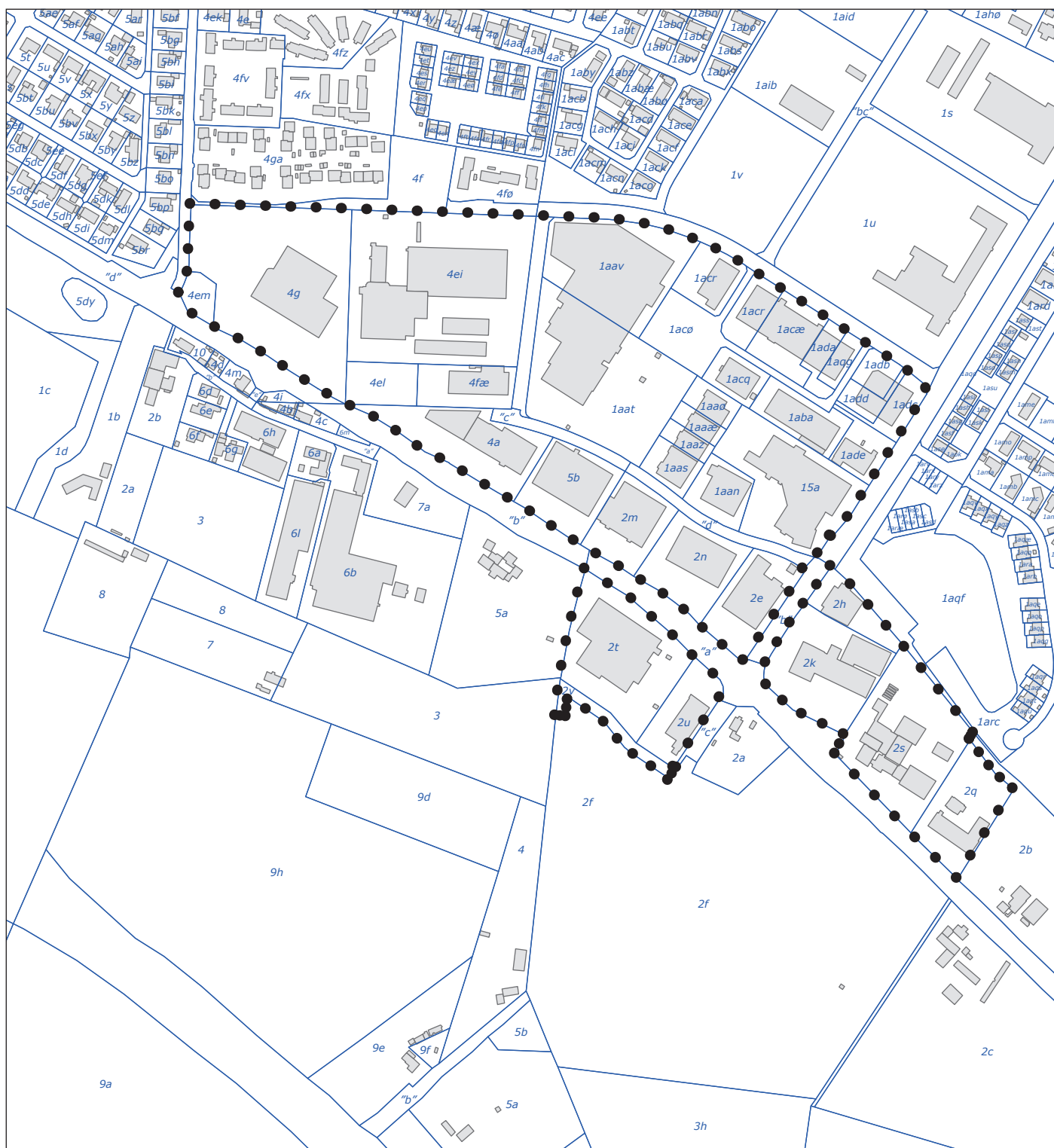
§15 Vedtagelsespåtegning

15.1 Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. april 2023.



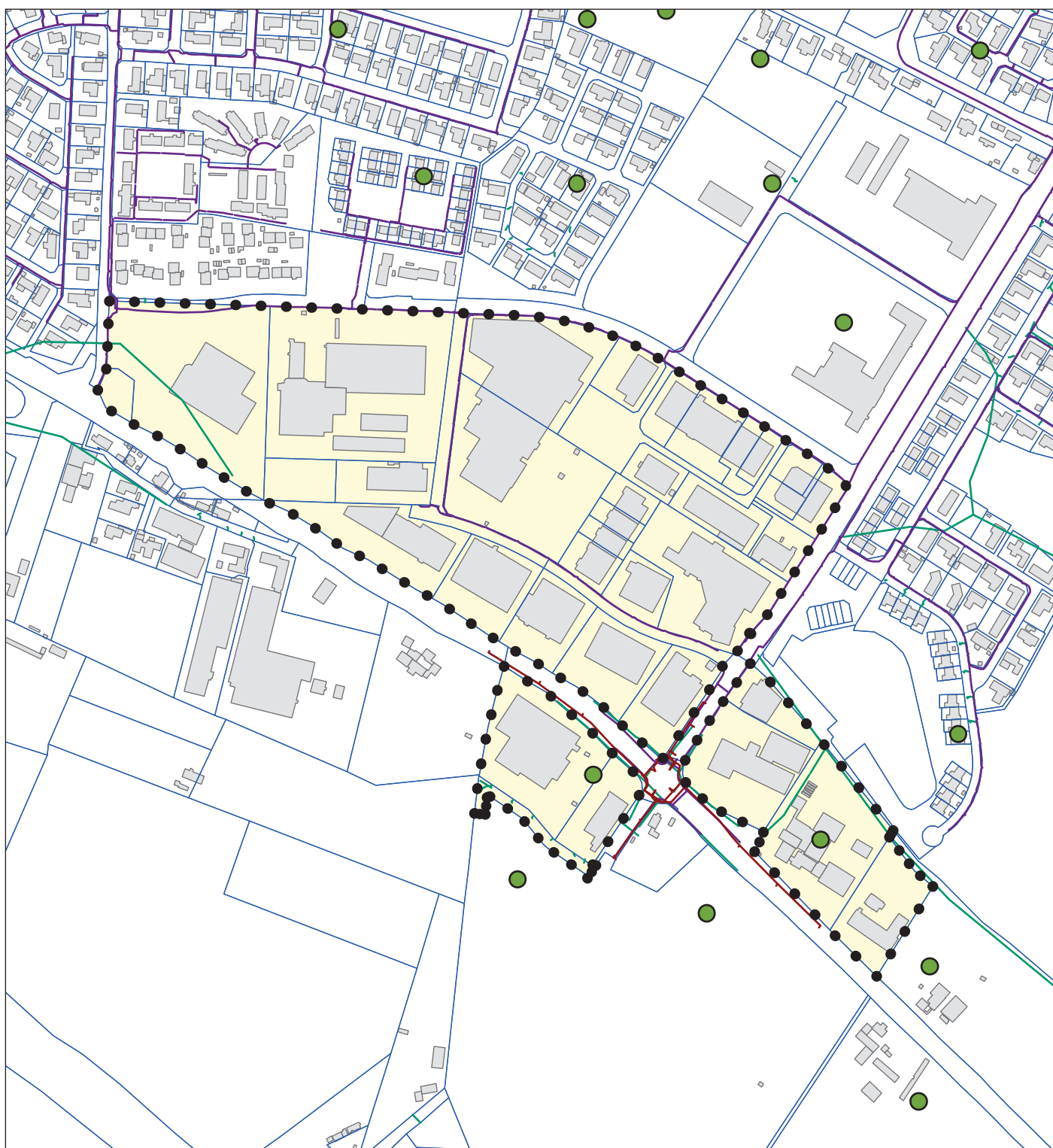
 Lokalplanområde





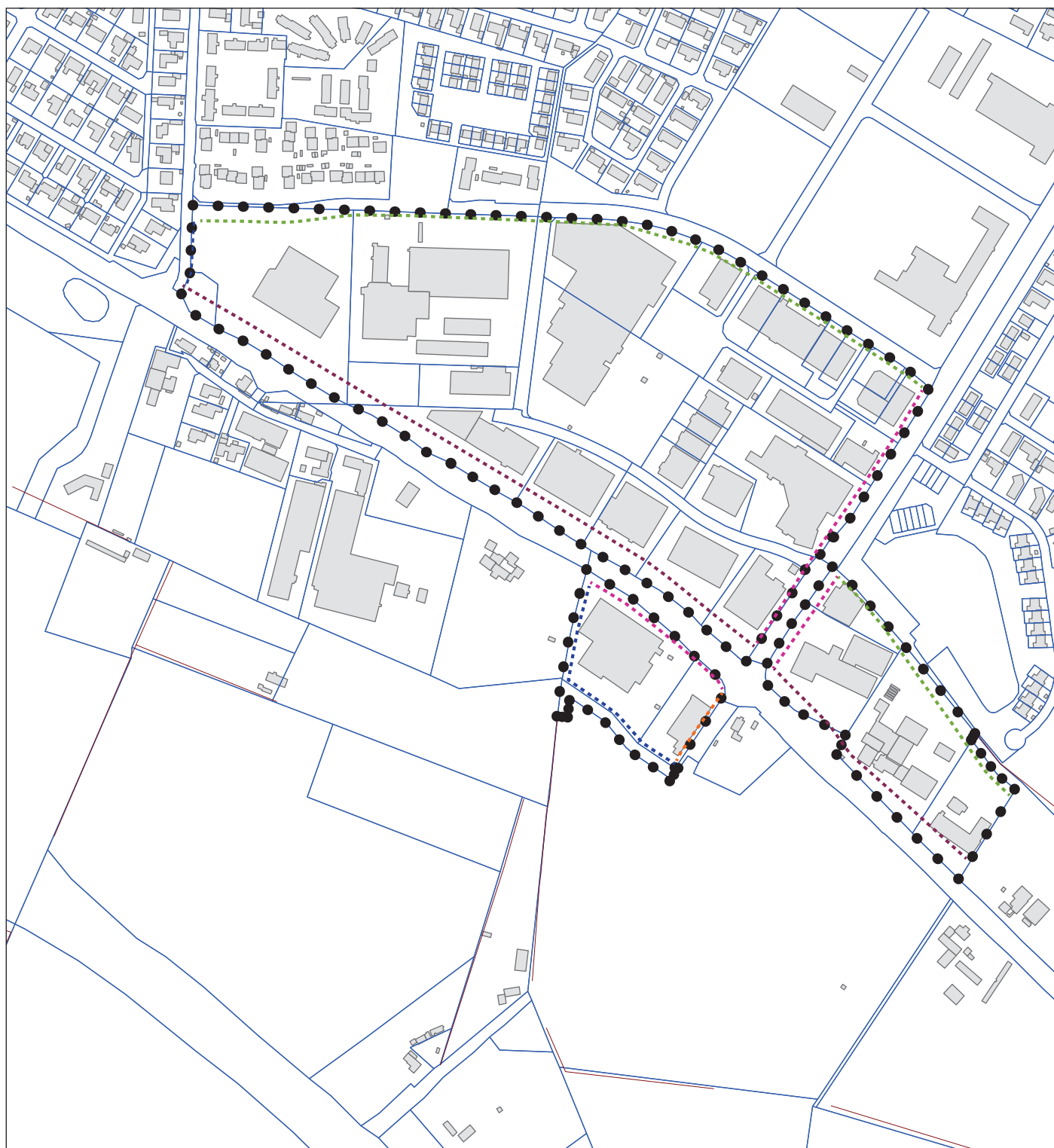
- • • • Lokalplanområde
- Matrikelafgrænsning





- | | | | |
|---------|----------------------|---|----------------------------|
| • • • • | Lokalplanafgrensning | — | Matrikelafgrænsning |
| — | Signal ledninger | ● | Ikke-fredede fortidsminder |
| — | Afløbsledninger | ■ | Lokalplanafgrensning |
| — | El ledninger | | |
| — | Føringsrør | | |





• • • • Lokalplanafgrensning

— Matrikelafgrsning

— Byggelinje 30 m. fra vejmidte

— Byggelinje 20 m. fra vejmidte

— Byggelinje 13 m. fra vejmidte

— Byggelinje 11 m. fra vejmidte

— Byggelinje 5 m. fra vejmidte





- • • • Lokalplanaafgrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Bebyggelse

- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4





- • • • Lokalanafgrænsning
- ← - - - → Vejadgang
- Fælles skiltepylon

- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4





• • • • Lokalplanafgrænsning



Græs, mini turf type



Hæk



Fritstående opstammede træer



Beplantningsbælte af med grupper af større træer, hvor der er lav buskbeplantning under

