

REFERAT 09-13 Byrådet d. 12-09-2012

Mødedato Onsdag d. 12. september 2012 kl. 18:00

Mødested Byrådssalen, Rådhusvej 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 og Forslag til (ramme-)lokalplan nr. 78 for bypark, boliger og	3
Lukket: Salg af ejendom.....	7
Lukket: Salg af ejendom.....	8

Punkt 157: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 og Forslag til (ramme-)lokalplan nr. 78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have - Sag nr. 12/33814

12/33814

Sagsprocedure

Udvalget for Klima og Miljø (punkt 2), Økonomiudvalget (punkt 1) og byrådet (punkt 1, 2 og 3).

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 35 for udvidelse af Holbæks bymidteafgrænsning og ændring af rammeområde 3.R08 vedtages til udsendelse i offentlig høring i otte uger. (Økonomiudvalget og byrådet)
2. Forslag til (ramme-) lokalplan nr. 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have vedtages til udsendelse i offentlig høring i otte uger. (Udvalget for Klima og Miljø og byrådet)
3. Miljøvurdering til Forslag til kommuneplantillæg nr. 35 og Forslag til Lokalplan nr. 3.78 vedtages til udsendelse i offentlig høring i otte uger. (byrådet)

Formål

Formålet med forslagene er, at etablere det overordnede planmæssige grundlag for en omdannelse af stadionområdet til bypark, boliger og detailhandel.

I Udviklingsstrategi 2012 har byrådet besluttet at styrke detailhandlen i Holbæk By, og herved styrke Holbæks rolle som kommunens og Nordvestsjælland hovedby. I Udviklingsstrategien har byrådet konkret truffet beslutning om at benytte ny lovgivning på detailhandelsområdet, der giver mulighed for at planlægge for op til tre nye udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal i bymidten i byer med mere end 27.000 indbyggere.

Byrådet har også besluttet at arbejde for at samle byens idrætsaktiviteter i ”Holbæk Arena”, et nyt, samlet idrætsområde i Holbæk vest, hvorved de nuværende idrætsaktiviteter i stadionområdet (rammeområde 3.R08) flyttes, og området derfor skal spille en ny rolle i Holbæk by.

Som en konsekvens heraf er nærværende forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan 3.78 – Bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have blevet udarbejdet. Forslagene giver, ved endelig vedtagelse, byrådet mulighed for at indfri ovenstående politiske mål: at styrke detailhandlen i Holbæk By og at omdanne stadionområdet.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 inddrager en del af stadionområdet, rammeområde 3.R08, i bymidteafgrænsningen. Forslaget udlægger endvidere nye kommuneplanrammer for størstedelen af rammeområdet, således at anvendelsen fremover bliver henholdsvis offentligt formål og centerformål.

Forslag til lokalplan 3.78 omfatter størstedelen af stadionområdet. Forslag til lokalplan 3.78 er en rammelokalplan, dvs. en lokalplan, der er begrænset til at fastlægge områdets fremtidige hovedanvendelser og til at fastlægge de overordnede principper for en mulig omdannelse af lokalplanområdet. Planen forudsætter derfor yderligere planlægning i form af en eller flere projektlokalplaner for at kunne danne grundlag for lokalplanpligtige dispositioner, fx byggeri.

Rammelokalplanens overordnede principper skal respekteres i det videre planarbejde.

Lokalplanen inddeler området i to delområder, delområde A og B jf. bilag i lokalplanen.

Delområde A udgøres af området nord for Borgmestergårdsvej og syd for Godthaabsvej.

Delområdet udlægges til offentligt formål i form af en offentlig tilgængelig bypark, med mulighed for etablering af helårsboliger, institutioner og rekreative anlæg til nærområdets betjening. I alt op til 130 boliger.

Delområde B udgøres af området syd for Borgmestergårdsvej og nord for Holbæk Have.

Delområdet udlægges til centerformål. Området kan rumme liberalt erhverv, videns- og serviceerhverv, restaurations-/fastfoodvirksomhed og butikker til dagligvarer og udvalgsvarer, - dog kun én dagligvarebutik og op til tre større udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal, samt parkeringsanlæg og de til lokalplanområdets drift nødvendige faciliteter (varegårde, materielgård m.v.).

Arbejdsfordelingen mellem detailhandelsområderne bliver herefter:

- MegaCentret og Bilbyen med en tydelig specialisering inden for store udvalgsvarebutikker op til 2.000 m² bruttoetageareal og særlig pladskrævende varegrupper.
- Holbæk bymidte med en bred dækning inden for mindre og bymidteorienterede butikker, suppleret med byliv i et historisk og smukt bymiljø.
- Detailhandelsområdet ved Holbæk Have med op til tre store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m² bruttoetageareal, og med mulighed for etablering af liberalt erhverv, videns- og serviceerhverv, restaurations-/fastfoodvirksomhed og én dagligvarebutik på op til 3.500 m² bruttoetageareal.

[Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg](#)

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering

Høring

Foroffentlighedsfase jf. planlovens § 23c forløb fra den 4. til den 17. april 2012.

Der indkom bemærkninger fra:

- Holbæk Handelsstandsforening - H. Hastrup
- Eva Nielsen, Holbæk
- Holbæk Handelsstandsforening – M. Vester (dog indgået efter fristens udløb)

Hovedkonklusioner fra høringsfasen var:

- Bemærkninger om kommunens manglende seriøsitet med høringsperioder, når der fastsættes så korte høringsfrister i denne og i en anden plansag, efterfulgt af anmodning om forlængelse af høringsfristerne. Bemærkning om det uheldige i sammenfaldet med høring på projekt ROSEN i Smedelundsgade, der også omfatter udvidelse af detailhandelsarealet i Holbæk By.
- Der stilles spørgsmålstejn ved om området mellem bymidten og projektområdet i forbindelse med Kommuneplan 2013 udpeges som bevaringsværdigt kulturmiljøområde. Fremhævnning af vurderingen i idéoplægget: ”Det vil ikke være muligt at indpasse så store butiksenheder indenfor den nuværende bymidte”, og opbakning til idéen om etablering af en ny bydel med handelsområde samt restaurationsvirksomhed, boligområde, institutioner, bypark og andet på Holbæk Stadion. Endelig stilles der spørgsmålstejn ved om projektet er realiserbart, hvis ikke Holbæk Arena bliver til noget.
- Tilkendegivelse af det synspunkt, at de foreliggende planer ikke vil medvirke til at styrke handelslivet i Holbæk bymidte, men snarere vil medvirke til at splitte det. Opfordring til at tænke i helhedsplanlægning og henvisning til byens eksisterende detailhandelsstruktur med ledig kapacitet, samt udvidelsesplanerne for MegaCentret på op til 26.000 m². Stor opbakning til idéen om etablering af et boligområde i området.

Planforslagene er i offentlig høring fra den 17. september 2012 til den 12. november 2012. Der planlægges først afholdelse af offentligt møde om planerne i forbindelse med den videre planlægning.

Vurdering i forhold til økonomi

Lokalplanområdet – Holbæk Stadion - er ejet af Holbæk Kommune. Salg af arealerne forventes at give en vis indtægt til kommunen.

Det forudsættes, at der udarbejdes en eller flere projektlokalplaner, når der er konkrete planer for ændret anvendelse og eventuel bebyggelse af områderne. Herved fastsættes bl.a. bestemmelser om mulig udstykning af området. I forbindelse med salg af arealer indenfor lokalplanområdet fastsættes der nærmere vilkår, fx hvad angår grundejers forpligtigelser til drift og vedligeholdelse af friarealer / fællesarealer m.v.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 12-09-2012

Indstilles med anbefaling af Udvalget for Klima og Miljø.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-09-2012

Kommuneplantillægget indstilles godkendt.

Beslutning i Byrådet den 12-09-2012

Godkendt

Punkt 158: Lukket: Salg af ejendom

12/68653

Punkt 159: Lukket: Salg af ejendom

12/75552