

# REFERAT 09-13 Økonomiudvalget d. 08-05-2013

**Mødedato** Onsdag d. 08. maj 2013 kl. 14:00

**Mødested** lokale 1.D, Kanalstræde 2

## **Indholdsfortegnelse**

Genoptagelse af lokalplan 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have og kommunej	3
Fornyset vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 31, Centerområde i Tølløse.....	5

# **Punkt 101: Genoptagelse af lokalplan 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have og kommuneplantillæg nr. 35**

12/33814

## **Sagsprocedure**

Sagen behandles på fællesmøde med Udvalget for Klima og Miljø og Økonomiudvalget, derefter i byrådet

## **Hovedindstilling**

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Vedtaget kommuneplantillæg nr. 35 for udvidelse af Holbæks bymidteafgrænsning og ændring af rammeområde 3.R08 genoptages til fornyet behandling.
2. Vedtaget lokalplan 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have genoptages til fornyet behandling.

## **Formål**

Formålet er at genoptage behandlingen af lokalplan 3.78 og kommuneplantillæg nr. 35, der er vedtaget i byrådet den 20. februar 2013. Dette er vurderet mest hensigtsmæssigt for at skabe et nyt plangrundlag for et bynært boligområde, der er afstemt med det nuværende marked. Hertil kommer, at en genoptagelse af sagen vil skabe mulighed for at ændre planlægningen set i lyset af udviklingen med projekt Holbæk Arena.

## **Sagsbeskrivelse af hovedindstilling**

Byrådet har den 20. februar 2013 efter indstilling fra Udvalget for Klima og Miljø og Økonomiudvalget vedtaget lokalplan nr. 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have med kommuneplantillæg nr. 35.

Der har efterfølgende været en vurdering af markedet for Holbæk Have som led i Holbæk Arena projektet. De samlede overvejelser om realisering af Holbæk Arena vil blive præsenteret på et temamøde den 12. juni 2013. Det er under overvejelserne blevet konkluderet, at realiseringsmulighederne for Holbæk Arena indebærer, at området ved Holbæk Have skal afhændes. Det vurderes derfor, at klagesagen tidsmæssigt vil have den konsekvens, at Holbæk Arena forsinkes. Hertil kommer, at en fornyet vurdering af markedet de sidste 3-4 måneder peger på, at der ikke er efterspørgsel på at skabe detailhandel i området.

Der er mulighed i planloven for, at byrådet kan beslutte at genoptage sagen.

Planerne for Holbæk Have er blevet påklaget. De indkomne klager vedrører primært muligheden for detailhandel og udvidelse af bymidten. Forvaltningen vurderer, at klagerens indhold og den fornyede vurdering af markedet for detailhandel giver anledning til at genoptage sagen, således at planer for detailhandel udgår, og der alene planlægges for boligformål. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at det er usikkert, om Natur- og Miljøklagenævnet vil fastholde planerne, og der ikke er mulighed for at udvikle området i klagesagsperioden. Endelig skal en ny planlægning sikre, at der kan ske realisering syd for Holbæk Have først, så Holbæk Stadion kan bevare sin funktion og drift indtil et nyt stadion er etableret i Holbæk Arena.

Antallet af boliger, der kan realiseres i området inden for den kommende kommuneplanperiode, fastsættes til ca. 130, i overensstemmelse med det boligbyggeprogram, som byrådet ved tidligere temamøde har godkendt som grundlag for det videre kommuneplanarbejde.

Der gøres opmærksom på, at en genoptagelse indebærer, at der ikke kan planlægges for tre store udvalgswarebutikker på over 2000 m<sup>2</sup> i Holbæk By, da planloven siden er blevet ændret og muligheden ikke længere er til stede for en by af Holbæks størrelse.

## **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning, med senere ændringer.

## **Vurdering i forhold til økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-05-2013**

Indstilles godkendt

## **Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 08-05-2013**

Indstilles med anbefaling

# **Punkt 102: Fornyset vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 31, Centerområde i Tølløse**

11/83563

## **Sagsprocedure**

Sagen behandles på fællesmøde med Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget, derefter i byrådet

## **Hovedindstilling**

Direktør Anders Asmind indstiller at:

1. Kommuneplantillæg nr. 31 for udvidelse af centerområde 19.C01 vedtages inkl. redegørelse for udvidelse af detailhandelsområdet.
2. Lokalplan 19.04 for centerområde ved Industrivej i Tølløse vedtages med de ændringer som er angivet i høringsskema, bilag 1
3. Udbygningsaftalen vedrørende Lokalplan 19.04 godkendes
4. Parterne, til etablering af trafik anlægget, bidrager med maksimalt 850.000 kr. hver og Holbæk Kommune bidrager med restbeløbet, forventeligt i størrelsesordenen 1-1,5 mio. kr. finansieret via konto til køb og salg af fast ejendom.
5. Holbæk Kommune bevilger 60.000 kr. årligt til drift af nyt signalanlæg i krydset ved Vestergade og Sønderstrupvej, fra 2013 og fremover.

## **Formål**

At give mulighed for at etablere to dagligvarebutikker ved Industrivej i Tølløse med tilhørende adgangsveje og parkeringsanlæg.

## **Sagsbeskrivelse af hovedindstilling**

### **Baggrund for fornyset vedtagelse af plangrundlagene**

På byrådsmøde 3. oktober 2012 vedtog byrådet lokalplan 19.04 for centerområde i Tølløse med tilhørende kommuneplantillæg nr. 31 som overførte området fra boligområde til centerområde.

Der blev efterfølgende indgivet en klage over, at dele af det udlagte centerområde lå udenfor den statistiske bymidteafgrænsning. I henhold til bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er der mulighed for at lægge centerområder uden for, men dog i tilknytning til den statistiske bymidteafgrænsning, hvis der redegøres for behovet og baggrunden for en placering udenfor den statistiske bymidteafgrænsning.

Natur- og Miljøklagenævnet vurderede, at der ikke i tilstrækkelig grad var redegjort for behovet og baggrunden for at dele af centerområdet var placeret uden for den afmærkede statistiske bymidteafgrænsning. Nævnet bemærkede en mangel i lokalplanen, da lokalplanen skal fastsætte bestemmelser for det samlede bruttoetageareal til butikformål. Nævnet har efterfølgende oplyst at manglerne ikke betyder at planerne skal i en fornyet høring.

På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er der tilføjet en redegørelse til kommuneplantillægget og suppleret med kortbilag. Lokalplanteksten præciseres med vedtagelse af høringsskemaet.

Der er ikke foretaget planmæssige ændringer i kommuneplantillægget eller i lokalplanen eller i indholdet af udbygningsaftalen.

### **Sagens indhold og historik**

Holbæk Kommune har i foråret 2011 modtaget en anmodning om udarbejdelse af lokalplan for et område ved Industrivej, for at muliggøre opførelse af 2 dagligvarebutikker. Anmodningen er en følge af trafikale omlægninger ved jernbanen i Tølløse by, der betød at en eksisterende dagligvarebutik måtte flytte.

Lokalplanområdet er beliggende i en del af kommuneplanens rammeområde 19.B12 som er udlagt til boligområde. For at muliggøre realisering af butikker ved Industrivej udarbejdes derfor en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Herudover er lokalplanen suppleret med en udbygningsaftale jf. planlovens § 21b, der forpligter de involverede parter i sagen til at etablere infrastrukturelle omlægninger som konsekvens af lokalplanens realisering.

### **Kommuneplantillæg nr. 31**

Kommuneplantillægget overfører en del af det eksisterende rammeområde 19.B12 til centerområde 19.C01. Herudover udvides detailhandelsområdet i Tølløse til også at omfatte det nye centerområde. Se kommuneplantillæg som er vedlagt lokalplanen som bilag.

[Se lokalplan 19.04 med tilhørende kommuneplantillæg](#)

### **Lokalplan 19.04**

Lokalplanen udlægger området til centerformål med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker med tilhørende opholdsarealer og parkeringsarealer.

Der gives i lokalplanen mulighed for opførelse af indtil 2 dagligvarebutikker på hver 1200 m<sup>2</sup> inklusiv 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter. Dagligvarebutikkerne kan erstattes af udvalgswarebutikker på indtil 500 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen beskriver, ud over hvor der kan etableres bygninger til butik- og boligformål, hvor der kan etableres det nødvendige antal parkeringspladser og hvordan de trafiktekniske forhold omkring omlægning af Industrivej og Sønderstrupvej skal ske. Desuden foreskriver lokalplanen udformningen af de ubebyggede arealer, herunder beplantning.

### **Udbygningsaftalen**

Efter bygherres anmodning er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet en udbygningsaftale om infrastrukturelle ændringer.

Der er i denne forbindelse udarbejdet en trafikundersøgelse for at afdække de trafikale konsekvenser for Sønderstrupvej. Det er på baggrund af trafikundersøgelsen vurderet, at der er behov for følgende ændringer:

Der skal ved realisering af lokalplanen etableres:

- hastighedsnedsættende omlægninger af Sønderstrupvej og etablering af cykelsti
- en sikker overgang fra centerområdet øst for Sønderstrupvej med etablering af helleanlæg
- anlæg af en ny vej mellem Sønderstrupvej og Industrivej med cykelsti, hvor vejen skal være minimum 6 meter bred
- fortov langs Industrivej i en bredde på minimum 2,5 meter på strækningerne ud for butikkerne
- ensretning og regulering af udkørsel fra Industrivej til Sønderstrupvej ved Herluf Trolles Vej.
- lysregulering i krydset ved Vestergade.

Udbygningsaftalen indeholder desuden et krav om, at der lå efter etableringen af de i udbygningsaftalen beskrevne anlæg, skal vurderes hvorvidt der er behov for en supplerende vejføring mellem Sønderstrupvej og Industrivej for at nedbringe trafikbelastningen på Sønderstrupvej. På byrådsmødet den 3. oktober 2012 vedtog byrådet lokalplan 19.04 for centerområde i Tølløse med tilhørende kommuneplantillæg nr. 31, som overførte området fra boligområde til centerområde.

## **Lovgrundlag**

Baggrunden for den fornyede vedtagelse er kravet om redegørelse for den del af bydelscentret som ligger udover den statistiske afgrænsning, jfr. Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre § 1, stk. 3 og § 2.

Lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet på grundlag af Planloven.

## **Høring**

Der blev afholdt et fælles informationsmøde for lokalplanforslag 19.03 Centerområde i Tølløse og lokalplanforslag 19.04 centerområde ved Industrivej den 6. april 2011 i Aktivitetscentret i Tølløse.

Lokalplanforslag 19.04 har været i høring i perioden fra den 10. maj 2012 til den 5. juli 2012. Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget i Aktivitetscentret i Tølløse den 22. maj 2012.

I lokalplanens otte ugers høringsperiode er der kommet syv skriftlige indsigelser til lokalplanforslaget vedlagt sagen som bilag 1. Indsigelserne handler særligt om trafikale forhold og tiltag til at begrænse støjgener.

Det er vurderet, at der kan opstå støj- og indblik gener, og derfor er det indstillet, at der kan stilles krav om opstilling af mur eller tilsvarende i skel mod naboer. Desuden har høringen medført etablering af trafiklys i krydset ved Vestergade.

## **Vurdering i forhold til miljø**

Der er foretaget en miljøscreening af planforslagene. På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at der ikke er behov for udarbejdelse af en egentlig miljørapport.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-05-2013**

Indstilles godkendt

## **Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 08-05-2013**

Indstilles med anbefaling

## **Bilag**

Kommuneplantillæg nr. 31 med bilag (2013).pdf

Høringsskema