



Haslev Kommune

Lokalplan nr. 58A

For et område til erhvervs- og centerformål
samt stuvningsbassin nord for Lysholm Alle

Juli 2005

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 58A FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVS- OG CENTERFORMÅL SAMT STUVNINGSBASSIN

Denne redegørelse har til formål kort at orientere om de eksisterende og fremtidige forhold inden for lokalplanområdet og om lokalplanens forhold til anden planlægning.

BEGRUNDELSE FOR LOKALPLAN 58A

Haslev kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2005-2014 besluttet at indarbejde et areal i den eksisterende lokalplan 58 til centerområde for max. 3.000 m² bruttoetageareal til detailhandelsformål.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område er beliggende umiddelbart nord for Lysholm Alle i Haslev By.

DE NUVÆRENDE FORHOLD

Ved Lysholm Alle ligger 4 private ejendomme bebygget med boliger og andre bygninger.

Området mellem Gillesbækken og de private boliger dyrkes delvist som landbrug.

Fra Lysholm Alle til Gillesbækken er der et åbent regnvandsafløb.

Langs skellet mellem matr.nr. 8-u og 5-az er der beliggende en hovedspildevandsledning.

Omkring Gillesbækken er der et større regnvandsbassin og lave våde udyrkede arealer.

På arealet er der en lille lund med træer.

Gennem lokalplanens område er nedgravet et elforsyningskabel.

Haslev kommune har gennem mange år opkøbt arealerne nord for Lysholm Alle med henblik på udlæg til erhvervsområde. Der er foretaget jordbundsundersøgelser på arealet.

Erhvervsområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2001-12, idet butiksstørrelsen for særlig pladskrævende varegrupper ændres med denne lokalplan fra 2.500 m² til 1.500 m². En arbejdsgruppe under Haslev Erhvervsråd har udarbejdet forslag til udformning og bestemmelser for området for lokalplan 58.

Centerområdet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2014's ramme for enkeltområde C8 og Regionplanmyndigheden har ingen indvendinger mod området jf. Planlovens § 6b.

DE FREMTIDIGE FORHOLD

Som vist på kortbilag 1 og 2 opdeles lokalplanens område i 4 områder.

Område I i midten udstykkes i grunde til erhvervsformål, i form af ikke forurenende virksomheder med pænt udseende og omgivelser.

Område II med de eksisterende 4 private ejendomme og det ubebyggede markstykke langs Lysholm Alle, udlægges til blandet bolig og erhvervsformål.

Der etableres en ny erhvervsvej, Grønlandsgade, som en sidevej til Lysholm Alle. Grønlandsgade udstyres med grønne rabatter til træplantning.

Grundene udstykkes i de størrelser, som køberne ønsker, dog ikke mindre end 4000 m².

Bebyggelsen placeres parallelt med Ringvejen og Grønlandsgade.

Den vestlige udkørsel, fra tankstationen på hjørnet af Ringvejen og Lysholm Alle, drejes til Grønlandsgade.

Område III der ligger nordligst beplantes med grupper af træer og buske. I den del af det eksisterende regnvandsbassin der ligger syd for Gillesbækken er der fundet en sjælden planteart (Kødfarvet Gøgeurt), hvorfor denne del af regnvandsbassinet skal bevares uændret. Nord og syd for Gillesbækken etableres stuvningsbassiner som vist på kortbilag 2.

I område III etableres en ca. 100 m² lagune til erstatning for det vandhul i område I der opfyldes. Regnvandsafløbet anbefales at forblive åbent for at tilgodese det økologiske system.

I område IV kan der etableres butikker til detailhandel og pladskrævende varegrupper, administrationsbygninger samt udstillings- og salgsbygninger.

GRUNDEJERFORENING

Det er Byrådets og Erhvervsrådets ønske, at lokalplanens område kommer til at fremstå som et lyst, ryddeligt grønt erhvervs- og centerområde.

Alle ejere af ejendomme i lokalplanens område I og IV pålægges medlemskab af en grundejerforening, hvis formål bl.a. er, at varetage fælles forhold og medvirke til, at området holdes pænt og ryddeligt.

BEPLANTNING

I område III plantes der træer og buske i spredte grupper, således at området henligger som et åbent offentligt naturområde, hvor der kun foretages nødtørftig vedligeholdelse.

Langs Vestre Ringvej og Lysholm Alle, skal der, som vist på kortbilag 2, etableres et henholdsvis 25 m og 15 m bredt bælte med græs, buske og træer i grupper, lignende rabatterne på Københavnsvej i Haslev.

Langs de 4 private ejendomme ved Lysholm Alle skal der, som vist på kortbilag 2, etableres et 15 m bredt tæt beplantningsbælte, med hovedsageligt stedsegrønne træer og buske, således at størst mulig afskærmning opnås. Beplantningen skal ske så den eksisterende hovedkloak ikke skades.

VAND, KLOAK OG VARME

Området forsynes med vand fra Haslev Vandværk og spildevandsafløb føres til Centralrenseanlægget.

Den nye bebyggelse i lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til naturgasnettet.

Lokalplanens område udlægges i varmeplanlægningen, som en udvidelse af varmeplandistrikt 7, til naturgas.

REGIONPLAN

Forslaget til Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001-2012 og Forslag til Regionplan 2005-2016.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2014's ramme for enkeltområde E9, idet "Maks. 3 m³ pr. m² grundareal" for bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom udgår og bygningshøjden ændres fra 8,5 m til 12 m.

Enkeltområde C8 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2014.

INDDRAGELSE TIL BYZONE

Med vedtagelsen af lokalplan 58 blev hele området, med undtagelse et lille areal vest for tankstationen, overført fra landzone til byzone.

Lokalplanens område III er forblevet i landzone.

MILJØVURDERING – jf. Lov nr. 316 af 5. maj 2004

Planen er vurderet iht. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Her har planmyndigheden truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering med den begrundelse, at ændringen af planen ikke skønnes at have en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til den allerede eksisterende lokalplan nr. 58. Der er netop foretaget miljømæssige beskyttelser og forbedringer af både engarealer med den sjældne kødfarvede Gøgeurt, etablering af et laguneanlæg, uændret afstand (trafikstøj) af bygningers placering langs Vestre Ringvej og forbud mod, at der må etableres særligt forurenende industri eller industri, der i tilfælde af udslip

kan forurene grundvandet.

BYØKOLOGI

Byrådet ønsker at fastholde Haslev Kommune som “ Den Grønne Skole - og Erhvervskommune”. Byrådet ønsker derfor, at der ved byggemodningen, byggeri, materialevalg og brug af området, tilstræbes anvendt materialer og fremgangsmåder der er så skånsom over for miljøet som muligt. Det er ligeledes ønsket, at der ved byggemodning og byggeri anvendes materialer med den bedst mulige livscyklus.

Haslev Kommune har udarbejdet vejledningen “Eksempler på byøkologiske tiltag”, som kan rekvireres hos Teknik og Miljø.

Vejledningen er ikke bindende, men giver en række økologiske anbefalinger til de projekterende, udførende og til dem der skal bo og leve i området.

HASLEV KOMMUNE

TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 2005-2014

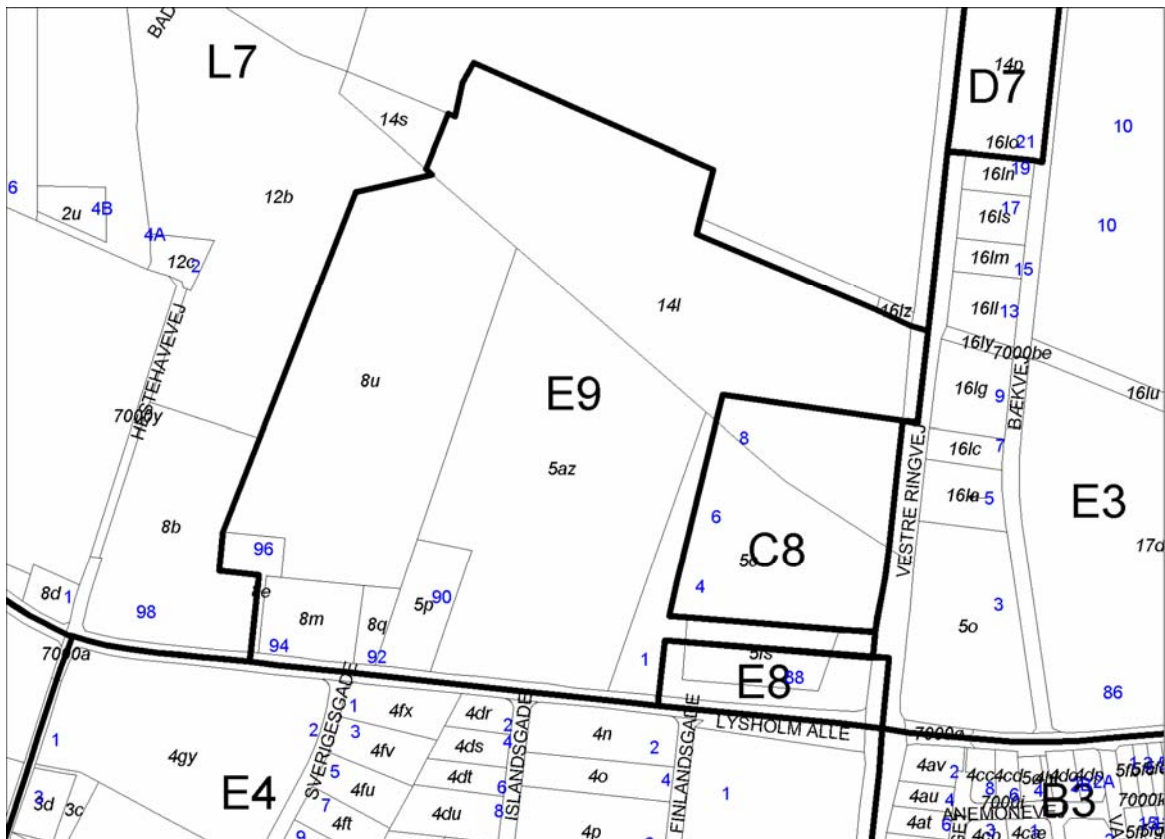
I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), ændres rammen for E 9 i Kommuneplan 2005-2014, med hensyn til bygningshøjde fra 8,5 m til 12 m, og begrænsningen for den maksimale rummelighed for den enkelte ejendom udgår.

Enkeltområde E 9 omfatter det samme område som område I, II og III i lokalplan nr. 58A. Rammebestemmelserne for enkeltområde E 9 fremgår af det efterfølgende skema.

Haslev Byråd har d. 3. maj 2005 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2005-2014 til offentlig fremlæggelse i 8 uger og endeligt vedtaget tillæg nr. 1 den 6. september 2005.

Henrik Christensen
Borgmester

Birgitte Blaabjerg
Ingeniør



| | |
|---|---|
| Enkeltområde | E 9 |
| Benævnelse | Lysholm Alle/Ringvejen. |
| Områdets fremtidige anvendelse | ERHVERVSFORMÅL - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - administration - udstilling og lager - butikker til særligt pladskrævende varegrupper - offentlige formål - blandet bolig og erhvervsformål (kun på Lysholm Alle 90-96) - opstuvningsbassin/lavbundsareal og plantning |
| Bebyggelsens art | Industribebyggelse Håndværkerbygninger Administrationsbygninger Udstillings og salgsbygninger Boliger (kun på Lysholm Alle 90- 96) |
| Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom | Maks. bebygget areal, 50 % af grundareal, Dog maks. 35 % for Lysholm Allé 90-96. |
| Maks. antal etager | 2 |
| Maks. bygningshøjde | 12 m Dog maks. 8,5 m for Lysholm Allé 90-96 |
| Min. antal parkeringspladser | 1 pr. 100 m ² boligetageareal 1 pr. 50 m ² erhvervsetageareal 1 pr. 25 m ² butiksetageareal |
| Andet | Området må kun anvendes til mindre risikofyldte, ikke forurenende erhvervsformål Følgende virksomhedstyper må ikke etableres i området: - særligt forurenende industri - industri der i tilfælde af udslip kan forurene grundvandet |

HASLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 58A

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVS- og CENTERFORMÅL SAMT STUVNINGSBASSIN/LAVBUNDSAREAL

Bestemmelser: I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte lokalplanområde.

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge område I til erhvervsformål i form af virksomheder, der ønsker at fremstå med frie, velordnede og grønne omgivelser,
 - at udlægge område I til butikker for særligt pladskrævende varegrupper,
 - at udlægge område II til blandet bolig og erhvervsbebyggelse,
 - at udlægge område III til stuvningsbassiner og beplantning,
 - at udlægge område IV til centerområde for detailhandel og særlig pladskrævende varegrupper.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens område er vist på kortbilagene og omfatter ejendommene, matr.nr. 5-c, 5-p, 5-az, en del af 5-fs, 8-e, 8-m, 8-q og 8-u Troelstrup by, samt matr.nr. 14-l Haslev by.
Som følge af den tidligere vedtaget lokalplan nr. 58 er der iværksat udstykning af lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i 4 områder som vist på kortbilagene.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område I må kun anvendes til ikke særligt forurenende erhvervsformål, såsom administration, kontor, lager, lettere fremstillingsvirksomheder, reparation, håndværk, bilsalg og servicevirksomheder.
Område I kan endvidere anvendes til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.
Det samlede bruttoetageareal for butikker til særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanens område I og IV, må højst tilsammen udgøre 10.000 m². Den enkelte butik må ikke være større end 1.500 m².
- 3.2 I område I, II og IV må der ikke etableres virksomhed med særligt grundvandstruende aktivitet.
- 3.3 Der må ikke etableres boliger i område I og IV.
- 3.4 Område II må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsforhold, såsom administration, lettere håndværk, service, lettere produktions- og reparationsvirksomheder. Der må etableres 1 bolig pr. ejendom.
- 3.5 Område III må kun anvendes til stuvningsbassiner og beplantning.

- 3.6 Område IV må anvendes til butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik til særlig pladskrævende varegrupper må ikke være større end 1.500 m². Dette butiksareal skal modregnes i udnyttelsesmuligheden for butikker til særlig pladskrævende varegrupper i område I.
I område IV må der endvidere samlet maks. bygges 3.000 m² bruttoetageareal til detailhandelsformål (dagligvarebutikker).
- 3.7 Den del af det eksisterende regnvandsbassin, der ligger syd for Gillesbækken, skal i dets nuværende form, vedligeholdes og bevares som lavbundsareal.
Der må ikke etableres bygninger eller bygningsværker i området, med mindre disse har funktion i forbindelse med Gillesbækken eller andre offentlige tekniske funktioner.
I område III skal der etableres en lagune på 100 m² til erstatning for det vandhul i område I, som sløjfes.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 I område I og IV må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 4.000 m² og med facadelinie, der er mindre end 45 m. Udstykning bør ske, som angivet på kortbilag 5. Grundstørrelserne er ca. angivelser.
I område II må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².
- 4.2 De enkelte grunde i område I skal udstykkes således, at de, på kortbilag 2 viste beplantningsbælter, hører til de grunde, de ligger ud for.

§5 VEJ, PARKERING OG BYGGELINIER

- 5.1 I område I må der, som vist på kortbilag 2, etableres en erhvervsvej, Grønlandsgade, med adgang til Lysholm Alle.
Ved Grønlandsgade kan der etableres mindre pladser eller sideveje, alt efter hvordan udstykning og grundstørrelser og udformning vælges.
Grønlandsgade udlægges i 16,75 m bredde, heraf 8 m kørebane og 2 græsrabatter á hhv. 3,5 m og 5,25 m. Der etableres fortov på rabatterne placeret således, at der kommer et græsareal mellem fortovet og kørebanen. På græsarealet kan der plantes højstammede træer.
- 5.2 Der må kun etableres vejadgang fra grunde i område I og IV til Grønlandsgade og vendepladserne. Dog må grundstykke Lysholm Allé 90A i område I vejbetjenes direkte til Lysholm Allé, se kortbilag 5.
- 5.3 Fra område I, III og IV må der ikke etableres vejadgang til Vestre Ringvej og ikke direkte vejadgang til Lysholm Alle.
- 5.4 Fra område II må der kun etableres direkte vejadgang til Lysholm Alle.
- 5.5 Til område III er der etableret en vejforbindelse i forlængelse af Grønlandsgade. Den eksisterende markvej til regnvandsbassinet nedlægges langs grundstykkerne Grønlandsgade 5 og 12 og Lysholm Allé 90A, se kortbilag 5.
- 5.6 I område I, II og IV, skal der udlægges parkeringspladser på egen grund, efter fordelingen 1 pr. 100 m² boligetageareal, 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal og 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal.
- 5.7 I område I udlægges der byggelinier, 12 m fra vejskel mod Grønlandsgade og 15 m fra Lysholm Alle og i område IV 12 m fra vejskel mod Grønlandsgade og 25 m fra Vestre Ringvej.
Mod skel til ejendommene Lysholm Alle 90 til 96, må der ikke opføres bebyggelse nærmere naboskel end 20 m.
Endvidere udlægges der byggelinier 10 m syd for grænsen af område III og 10 m fra vest skellet af lokalplanområdet i område I.

- 5.8 I område II udlægges der byggelinier 15 m fra vejskel mod Lysholm Alle.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 I område I må det bebyggede areal på den enkelte grund ikke overstige 50 % af grundarealet.
Bebyggelsen må ikke opføres højere end 12 m.
- 6.2 I område II må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 35 %.
Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.
- 6.3 I område IV må det bebyggede areal på den enkelte grund ikke overstige 50 % af grundarealet.
Bebyggelsen må ikke opføres højere end 12 m.
- 6.4 På de grunde i område IV der grænser til Vestre Ringvej, skal bebyggelsen placeres således, at facadelinien er parallel med Vestre Ringvej og ligger 25 m fra vejskel og oversigtslinie, dvs. umiddelbart op af bæltet med græs og træer.
- 6.5 På de grunde der ikke grænser til Vestre Ringvej, skal bebyggelsen placeres således, at facadelinien er parallelt med Grønlandsgade i en afstand af 12 m fra Grønlandsgade.
- 6.6 Bebyggelsen skal placeres og indrettes således, at grænseværdier for trafikstøj fra Vestre Ringvej overholdes.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 7.1 Bygninger i område I og IV skal opføres med sadeltag og en taghældning, der ikke må være mindre end 25 grader.
- 7.2 Ydervægge i område I og IV skal opføres i gule eller røde mursten.
- 7.3 Skilte og reklamer skal udformes og tilpasses de enkelte bygninger, så harmonisk som muligt og godkendes af Teknik og Miljø. Disse må kun opstilles i byggefelterne, med undtagelse af de begrænsende byggelinier mod Grønlandsgade. Flagstænger må maks. være 8 m høje.

§8 GRUNDENES UDSEENDE OG HEGN

- 8.1 I område I og IV skal udendørs arealer, der ikke anvendes til parkering eller udstilling, fremstå med klippet græs, eventuelt med spredte træer og buske.
- 8.2 I område I må der ikke henstilles defekte eller ikke indregistrerede biler og vogne udendørs, med mindre dette sker som salgsudstilling og på særligt indrettede og befæstede udstillingspladser.
- 8.3 I område I, II og IV må der ikke etableres udendørs oplag, uden Teknik og Miljø's godkendelse.
- 8.4 Eventuelle hegn mod Vestre Ringvej, Lysholm Alle og erhvervsvejen må kun bestå af trådhegn, der ikke må være mere end 1,8 m højt. Hegnet må kun anbringes på den side af beplantningsbæltet, der vender væk fra vejene. Mod Grønlandsgade må hegnet ikke anbringes nærmere vejen end byggelinien.

§9 BEPLANTNING

- 9.1 Mod Vestre Ringvej og mod Lysholm Alle, skal der som vist på kortbilag 2, etableres et henholdsvis 25 m og 15 m bredt bælte, med græs og grupper med træer og buske, så de udgør en harmonisk afslutning mod vejene.
- 9.2 Mod de eksisterende grunde Lysholm Alle nr. 90 til 96, skal der etableres et 15 meter bredt tæt beplantningsbælte til afskærmning. Beplantningsbæltet skal hovedsageligt bestå af stedsegrønne træer og buske. (Beplantningsbæltet skal

etableres, så rødder ikke generer den eksisterende kloakledning, jf. den pr. 3. jan. 1980 tinglyste servitut herom.)

- 9.3 Bælterne hører til de enkelte grunde og skal fremtidigt vedligeholdes af grundejerne. Bælterne må ikke bruges til byggeri, parkering, oplag eller opstilling af flagstænger, skilte og reklamer.
- 9.4 I område I og IV kan terrænet mod Vestre Ringvej og Lysholm Alle, hæves/opfyldes til niveau med vejene.

§10 OPVARMNING OG LEDNINGSANLÆG

- 10.1 Ny bebyggelse i området pålægges tilslutningspligt til naturgasnettet. Opvarmning må kun foregå ved naturgas.
- 10.2 I området må der etableres de for elforsyningen nødvendige kabler og transformatorstationer. Der må ikke etableres luftledninger.

§11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Alle ejere af grunde i område I og IV har pligt til at være medlem af en grundejerforening. Et medlemskab pr. grund.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage fælles interesser og tilse at de enkelte grunde i området holdes pæne og præsentable.
- 11.3 Grundejerforeningen skal overtage og vedligeholde veje i området, medmindre disse overtages som offentlig veje.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§12 ANDRE TILLADELSER

- 12.1 Projekt for stuvningsbassiner i område III er godkendt af Vestsjællands Amt.
- 12.2 Der er ved arkæologiske forundersøgelser af de nordlige, lavtliggende arealer ikke fundet arkæologiske interesser af Sydvestsjælland Museum, da områdets synes at have stået vanddækket jf. SVM2004060/P126 . På de højere liggende arealer mod syd kan der evt. findes bebyggelsesspor m.v. fra forhistorisk tid. For de sydlige, højere liggende arealer bedes anlægsmyndigheder/entreprenører indhente udtalelse vedr. arkæologiske interesser forud for jordarbejder jf. museumslovens §25-27.

§ 13 OPHÆVELSE AF TIDLIGERE LOKALPLAN NR. 58

- 13.1 Ved Byrådets endelig vedtagelse af denne Lokalplan nr. 58A bortfalder Lokalplan nr.58 helt i forbindelse med offentliggørelsen. Lokalplan nr. 58 kan herefter aflyses i sit fulde omfang.

§ 14 LOKALPLANENS FORELØBIGE RETSVIRKNING

- 14.1 *Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlægningslovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med lokalplanforslaget.*

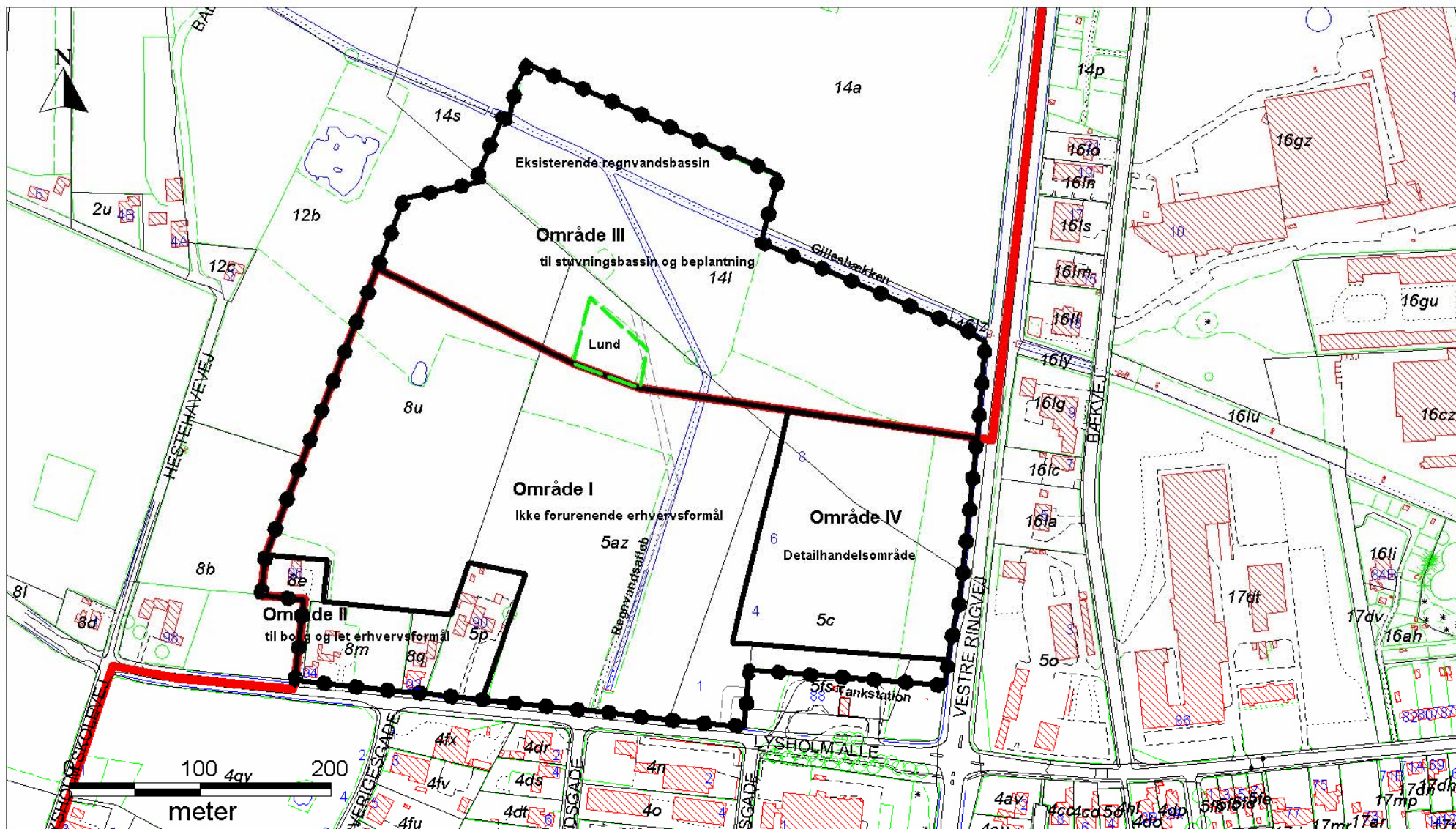
§ 15 LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNING

- 15.1 *Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det skal understreges, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i lokalplanen. Byrådet kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning 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.*

Haslev Byråd har den 3. maj 2005 vedtaget forslag til lokalplan nr. 58 til offentlig fremlæggelse i 8 uger og endelig vedtaget den 6. september 2005.

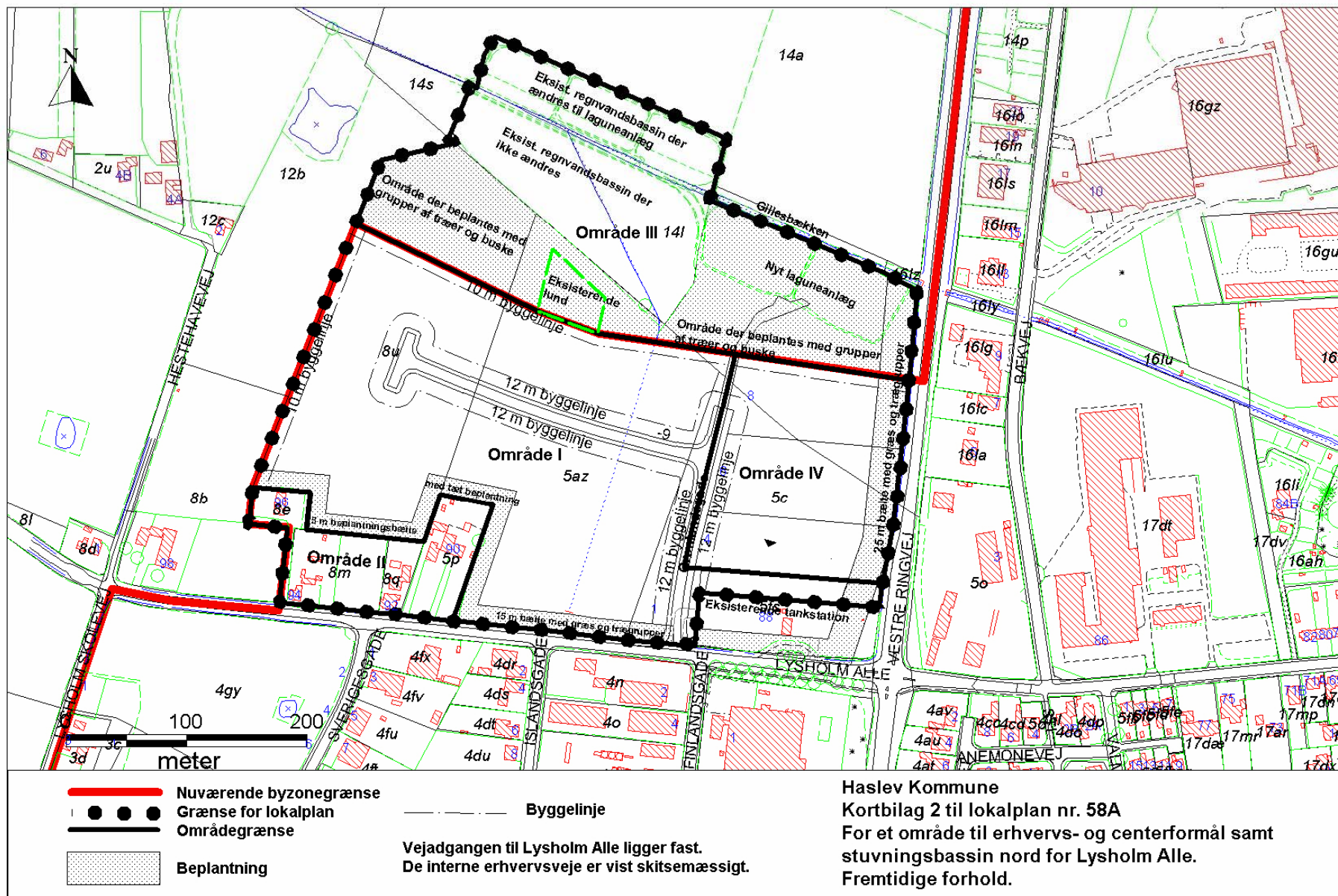
Henrik Christensen
Borgmester

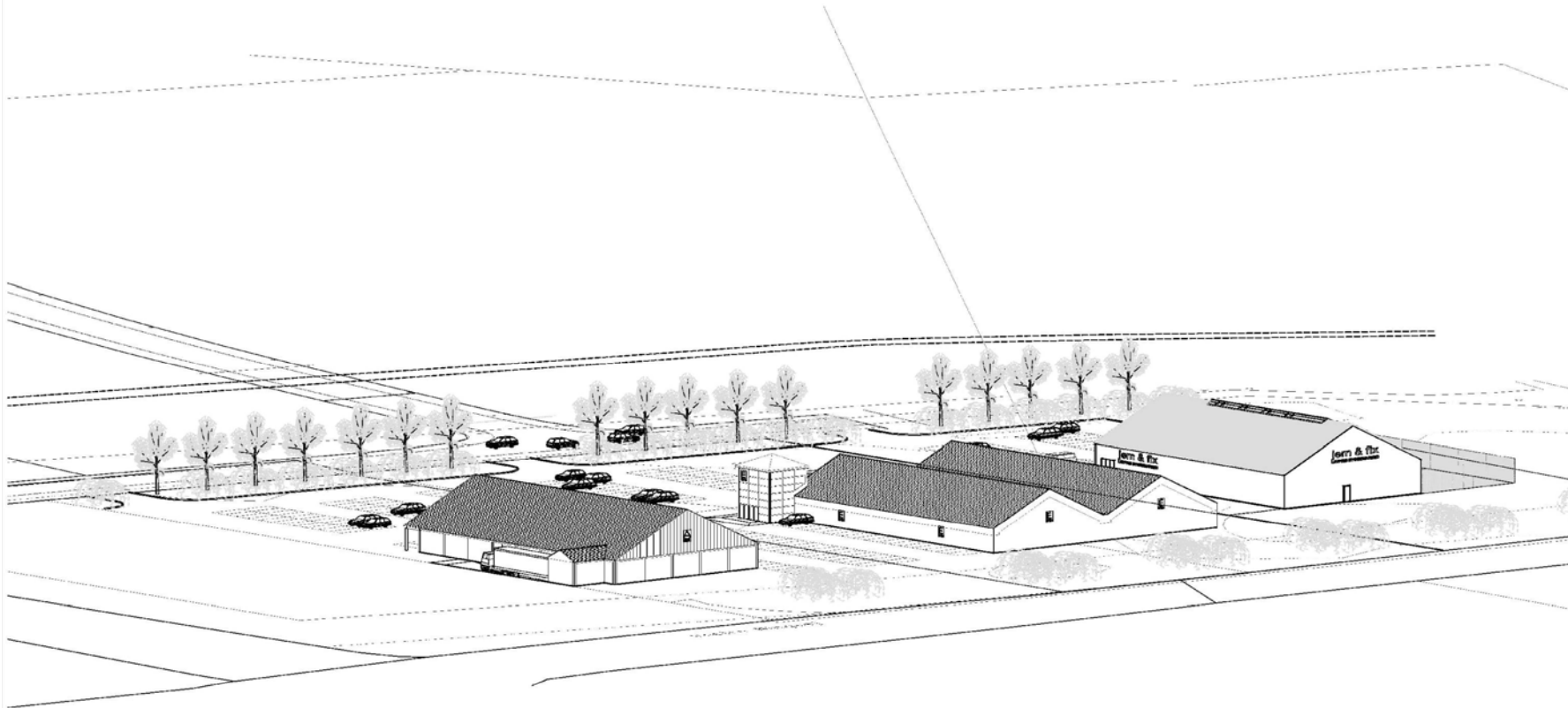
Birgitte Blaabjerg
Ingeniør



- Nuværende byzonegrænse
- Grænse for lokalplan
- Områdegrænse

Haslev Kommune
 Kortbilag 1 til lokalplan nr. 58A
 For et område nord for Lysholm Alle.
 Eksisterende forhold og områdeinddeling





Haslev Kommune

Kortbilag 3 – område IV –
til lokalplan nr. 58A

Illustrationsplan set fra sydøst
Lysholm Allé

