HOLMEGAARD KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan nr. F.17.2

samt tillæg nr. 6 til kommuneplanen

Holmegaard Glasværk
- erhverv, besøgscenter, levende værksteder og boliger

Lokalplan forslag den 25. maj 2005.
Lokalplan vedtaget den 25. januar 2006.

Holmegaardsvej 4, Fensmark •4684 Holmegaard • Tlf. 55 53 27 00 • Fax. 55 53 28 01
Åbningstid: Mandag, tirsdag, torsdag og fredag 9.30 - 12, mandag tillige 13 - 15, torsdag tillige 14.30 - 17.30. **Onsdag lukket**
Telefontider: Mandag - fredag 8.30 - 12.30, mandag og tirsdag tillige 13 - 15, torsdag tillige 13 - 17.30

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund 3

Helhedsplan for Holmegaard 4
Industri - produktion 4
Turistattraktion - besøgscenter 4
Museum 5
Produktion, salg og lager indenfor kunstindustri, håndværk og fødevarer 5
Boliger 5

Offentlig høring 5

Lokalplanens formål 6

Lokalplanens indhold 6
Veje, stier og parkering 7

Forholdet til anden planlægning 9
Regionplanen 9
Retningslinje 9
Retningslinje 9
Natura 2000 områder 9
Kommuneplanlægning 10
Tidligere planlægning for området – lokalplan F.17.1 10
Spildevandsplanlægning 10
Vandforsyning 10
Varmeplanlægning 10
Grundvand 10
Støj 11

Miljøvurdering 11
Produktion 11
Trafik 11
Kulturmiljø 12
Afværgeforanstaltninger og alternativer 12
Samlet vurdering 13

Lokalplanens retsvirkninger 13

Lokalplanens bestemmelser 14

Lokalplanens formål 14

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2000-2012 19

Lokalplanen er udarbejdet af Hasløv & Kjærsgaard, arkitekter MAA, byplankonsulenter, i samarbejde med Holmegaard Kommune.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Holmegaard Glasværk har gennem generationer været kendt som leverandør af glas til danskerne og som en institution inden for dansk kunstindustri. Mange kender også stedet som et udflugtsmål, hvor man kan se den forunderlige forvandling af den glødende glasmasse til det færdige glas. Tusindvis af mennesker har været på besøg og fået viden, en spændende oplevelse og måske også en souvenir med hjem. Det har givet værket og stedet en særlig status i folks bevidsthed og en særlig status som turistattraktion. I dag er værket den eneste tilbageværende danske producent af brugsglas.

'Glasværksbyen' er et sjældent kulturmiljø, hvor Holmegaards Mose og dens tørv har været forudsætningen for glasfremstillingen, og hvor den lille by bestående af glashytter, smedje, skole og boliger endnu kan genfindes ved siden af senere tiders industribygninger.

Fra lokalt hold er der gjort meget for at bevare dette miljø, flere bygninger er blevet istandsat ved hjælp af byfornyelsesmidler, og en bevarende lokalplan blev i 1998 vedtaget af kommunalbestyrelsen i Holmegaard Kommune. Tilsvarende har der været flere initiativer for, hånd i hånd med bevaringsbestræbelserne, at anvende stedet til fortælling om glassets historie, glasværksbyen og mosen.

Glasproduktionen på Holmegård Glasværk er gennem en årrække blevet indskrænket, arealbehovet er reduceret tilsvarende og flere af bygningerne på ejendommen er blevet overflødiggjort. Samtidig har værket skiftet ejer og er dermed ikke længere en del af Royal Scandinavia. Det har givet baggrund for ønsket om en samlet plan for området med plads til opretholdelse, og gerne udvidelse, af glasproduktionen og med plads til nye funktioner på stedet.

Helhedsplan for Holmegaard Glasværk

Som forløber for lokalplanen er der udarbejdet en helhedsplan for Holmegaard. Det eksisterende, bevaringsværdige kulturmiljø er kortlagt gennem registreringer af bygninger, bebyggelsesmiljø og beplantning.

Idéen i helhedsplanen er at udbygge de turistmæssige aktiviteter med nye funktioner, der er på niveau med / i familie med glasproduktionen i henseende til sortiment og kvalitet. Dvs. produktion og / eller salg af varer inden for kunstindustriområdet i vid forstand, men også fremstilling og salg af andre kvalitetsprodukter, hvor der kan ligge en attraktion i at følge processen og købe resultatet.

Planen skitserer følgende fremtidige anvendelsesmuligheder af de eksisterende og nye bygninger:

- Industri - produktion
- Turistattraktion - besøgscenter
- Museum
- Produktion, salg og lager inden for kunstindustri, håndværk og fødevarer

Desuden peger planen på kvaliteterne i det eksisterende boligmiljø ved glasværket, og på mulighederne for at supplere dette med flere boliger.

Det er et mål, at eksisterende bygninger så vidt muligt skal bevares.

Industri - produktion

Forudsætningen for helhedsplanen er, at der opretholdes en glasproduktion på området. De eksisterende bygninger, K15 og Hytte 68/91, forventes i fremtiden at skulle anvendes til produktion og værksteder mv. Endvidere opføres et nyt lager på ca. 2400 m^2.

Nabovirksomheden Rexam er ikke omfattet af lokalplanen.

Turistattraktion - besøgscenter

Det er et ønske at videreudvikle den turistattraktion, som Holmegaard Glasværk gennem årene har været, og som i dag har ca. 35.000 årlige besøgende. Målet er et besøgstal som det var tidligere, da det var på sit højeste, dvs. 150.000 årlige besøgende.

Det nuværende besøgscenter rummer guidede rundvisninger på fabrikken, velkomstcenter (biograf / udstilling), museum, butik / fabriksudsalg, showroom, glashytte ol. Derudover er der en kro i området.

Det er tanken at opføre et nyt velkomstcenter i to etager med turistfaciliteter, billetsalg, administration, showroom, mødefaciliteter, glasbutik og turistbutik samt ny café/restaurant i den gamle skolebygning.

Museum

Fortællingen om glasværket og glasproduktionen tænkes integreret som en del af fabrikken, hvor de forskellige processer synliggøres for turister, og hvor det bliver muligt at se, at blive klogere og at prøve selv.

Dertil ønskes etableret et museum til den unikke glassamling som findes på glasværket, og som samtidig kan formidle historien om værket, om glasset, om Holmegaard Mose og om egnens historie. Museet skal både kunne huse en permanent samling og give plads for vekslende udstillinger.

Produktion, salg og lager inden for kunstindustri, håndværk og fødevarer

Den nordlige del af området rummer 10.500 m² etageareal, som forventes genanvendt eller delvis fornyet. Området ønskes udviklet og anvendt til mindre produktion og lagerfunktioner med udstilling og salg, samt værksteder og små butikker à 50-300 m², som indpasses i kulturmiljøet.

I regionplan 2005 er der retningslinier for, at der kan etableres en butik på 1.500 m² til salg af produkter fra Holmegaard Glasværk / Royal Scandinavia. Derudover vil der, under forudsætning af, at Holmegaard Kommune udarbejder et tillæg til kommuneplanen for detailhandel, kunne etableres 2.500 m² fordelt på små butikker på 50-300 m² pr. butik, der sælger egne produkter i tilknytning til produktionsstedet inden for fx fødevarebranchen (bageri, slagter, pølsemager, øl, vin og lignende), 1.000 m² til lokale kunstnere, der kan producere glaskunst, keramik, tekstiler, træarbejder, maleri eller andre produkter og sælge egne varer og, 1.000 m² til mindre butikker til lokal forsyning af områdets beboere og turister.

Desuden påregnes ”skolelængen” indrettet til café / restaurant i forbindelse med et haveanlæg; dette som supplement til eller erstatning for Glaskroen.

Landzonearealet vest for Glasværket regnes anvendt til grønne områder, gartneri og park.

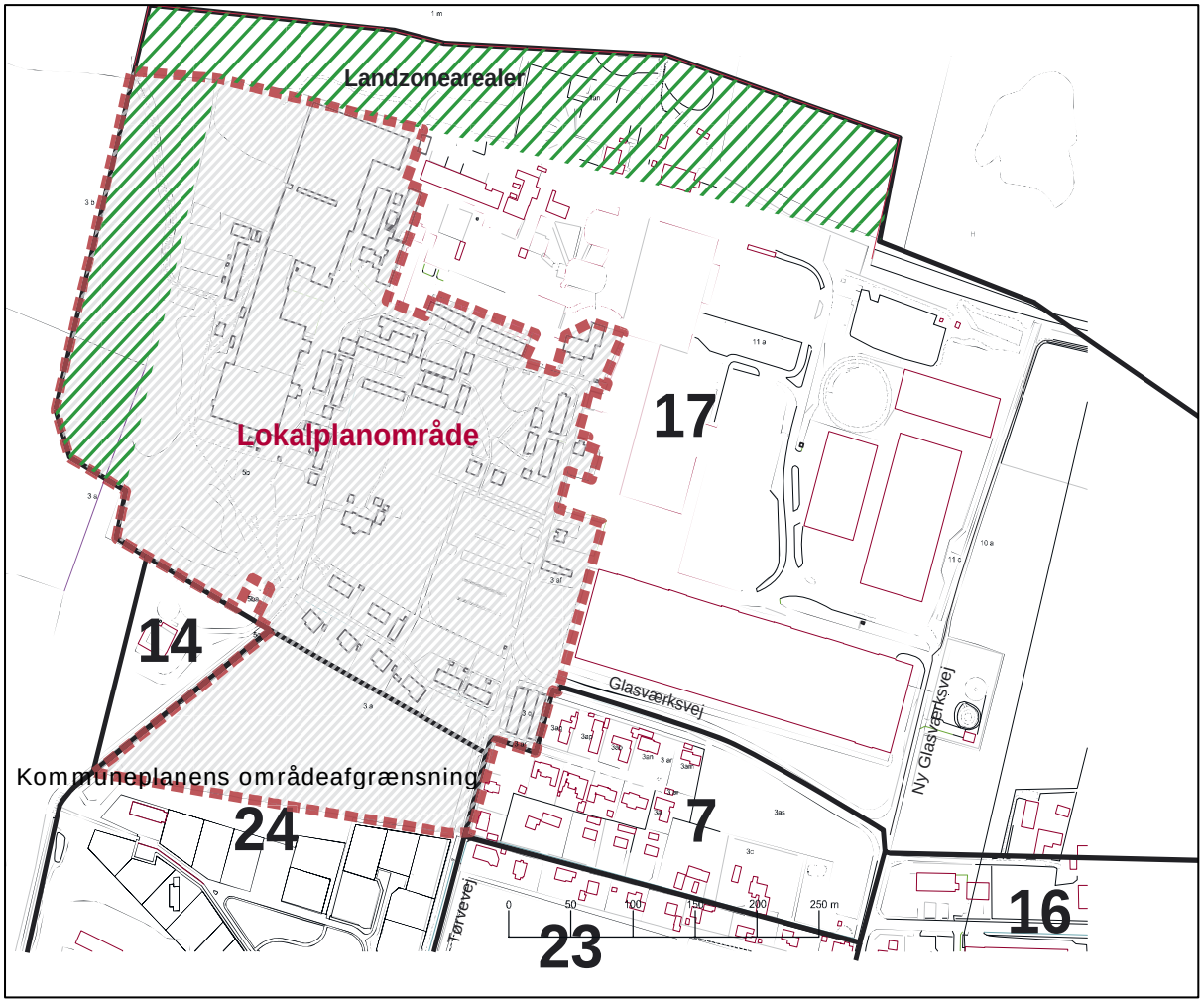
Boliger

De eksisterende boliger på ejendommen kan suppleres med yderligere boliger på den sydlige og østlige del af området.

Offentlig høring

Holmegaard Kommune har gennemført en offentlig høring af forslaget til lokalplan i perioden 1. juni – 2. august 2005.

Høringen gav følgende henvendelser:
A. Fensmark Kraftvarmeværk.
B. Storstrøms Amt (og Miljøministeriet).
C. Næstved Museum ved Museumsinspektør Thomas Roland
D. Næstved Museum ved Museumsleder Palle Birk Hansen
E. Beboere på Højmosen 8C, 10, 12, 16, 20B, 20C, 22 og 24
F. Hasløv & Kjærsgaard på vegne af bygherren IBCO A/S



Lokalplanens formål

Hensigten med lokalplanen er at opretholde og udvikle Glasværket samt udbygge de bestående turistaktiviteter med nye oplevelsesmuligheder. Hertil hører mulighed for etablering af nye virksomheder inden for produktion og salg, delvis i eksisterende bygninger, delvis i nye bygninger. Endvidere skal eksisterende, bevaringsværdige boliger opretholdes samtidig med at der gives mulighed for opførelse af nye. Tilsammen skal de danne et samlet miljø, der bygger videre på kvaliteterne i Glasværksbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter den vestlige del af kommuneplanens område F.17 – Glasværket og Rexam. Desuden medtager forslaget den nordlige del af kommuneplanens område F.24.

Lokalplanen inddeler området i tre dele:

Delområde I: Mod nordvest et erhvervsområde omkring glasværket. Her skal indrettes arealer til erhverv som glasproduktion, kunstindustri, mindre håndværksbetonet produktion, lager og udstilling med tilhørende udsalg. I tilknytning hertil kan indrettes café, restaurant, besøgscenter, museum, publikumsfaciliteter og salg af glasværkets produkter og andre turistorienterede aktiviteter.

Delområde II: Umiddelbart øst for dette udlægges et mindre område med boliger, kontorer, butikker og andre erhverv, kro og service for turismen inkl. et parkeringsanlæg samt salg af lokalt producerede produkter.

Delområde III: Mod øst og syd udlægges et boligområde som rummer både eksisterende og nye boliger.

Udnyttelsen af ejendommen følger anvendelsen i henseende til bebyggelsestæthed. For delområde I gælder kommuneplanens rammebestemmelser sådan at maks. 50 pct. af grundarealet må bebygges og at bygningsomfanget højst må udgøre 3 m^3 pr. m^2 grundareal. For delområde II fastsættes en bebyggelsesprocent på 40, og for delområde III en bebyggelsesprocent på 30.

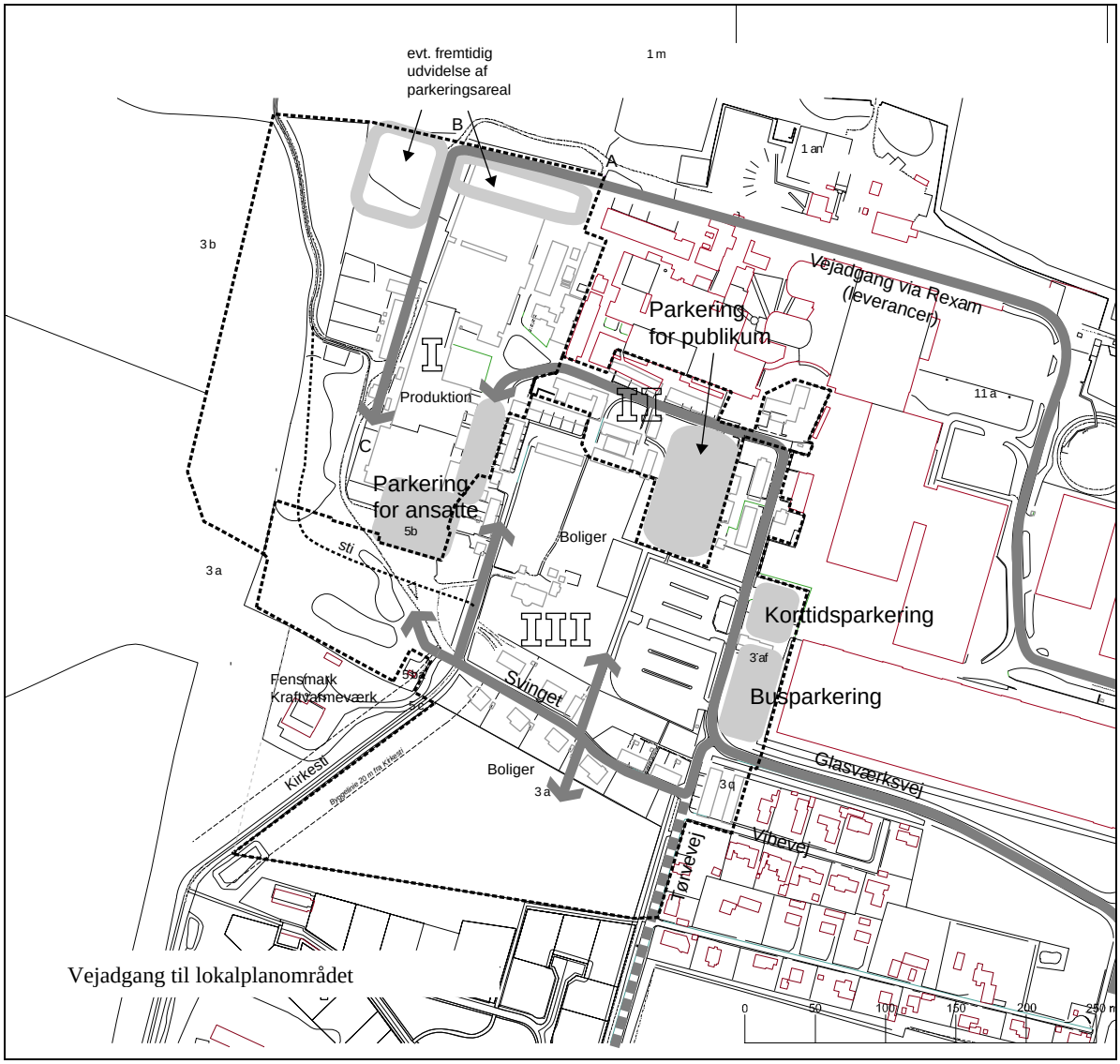
Højderne følger ligeledes anvendelsen, i delområde I må bygningshøjden ikke overstige 25 m, mens bygninger i delområde II og III, afhængig af beliggenhed, kan opføres i fra 1½ til 2½ etage; dvs. i 2½ etage for bygninger med facade mod Glasværksvej og 1½-2 etager i resten af området. Dog kun 1½ etage for de boliger, der vender ud mod eksisterende boliger mod syd (Højmosen).

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for dele af den eksisterende bebyggelse og beplantning for at fastholde væsentlige elementer og udtryk ved Glasværksbyen.

Der udlægges grønne områder både i boligområdet og på arealerne vest for Glasværket.

Veje, stier og parkering

Glasværksvej er områdets adgangsvej, som er forbundet til det overordnede vejnet ved en rundkørsel ved omfartsvejen og indkørslen til Fensmark. Denne vejadgang forudsættes at skulle fungere som vejadgang til området for publikum udefra og for de ansatte. Et centralt parkeringsanlæg for 250 biler, en plads til korttidsparkering og en mindre plads til 5 busser vil kunne dække publikums behov. Parkering til de ansatte indrettes inden for Glasværkets areal med ca. 90 pladser øst og syd for glasværket og efter behov i områdets nordlige del. Erhvervsdelen regnes vejbetjent mht. varetransport via vejsystemet gennem Rexam og nord og vest om de nuværende lagerbygninger i området.



Boligdelen af området regnes vejbetjent fra Glasværksvej eller fra Tørvevej, der kan åbnes så der bliver adgang fra byen. En adgang via Tørvevej betinges af en særlig godkendelse af kommunalbestyrelsen. Der vil skulle træffes særlige foranstaltninger for bløde trafikanter. Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig og parkeringen skal fortrinsvis ske i parkeringslommer langs vejene. Der kan etableres carporte efter en samlet plan i den del af området, der er beliggende syd for værket og syd for Svinget. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stien i forlængelse af Engvej i retning mod mosen samt Kirkestien bliver integreret i planen. Derudover er der et omfattende stisystem i boligområdet.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanen
Regionplan 2005 – 2017 blev vedtaget den 14. december 2005, hvorefter nedenstående retningslinie er gældende for lokalplanen.

Kapitel 2 – afsnit 2.1.2:

Retningslinje
11. På Holmegaard Glasværk kan der med udgangspunkt i eksisterende bygninger planlægges for en oplevelses- og turistattraktion (se også afsnit 3.2, retningslinje 13.), der omfatter en butiksdel med et samlet bruttoetageareal på 6.000 m². Butiksdelen omfatter:
- en butik på 1.500 m² til salg af produkter fra Holmegaard Glasværk / Royal Scandinavia,
- små butikker på 50 – 300 m² pr. butik – samlet 2.500 m² til mindre butikker, der sælger egne produkter i tilknytning til produktionsstedet inden for f.eks. fødevarebranchen (bageri, slagter, pølsemager ol),
- 1.000 m² til lokale kunstnere, der kan producere glaskunst, maleri, mv. og sælge egne varer,
- 1.000 m² til mindre butikker til lokalforsyning af områdets beboere og turister.

Natura 2000 områder
Holmegaards Mose nord for glasværket var en forudsætning for værkets oprindelige etablering. Den rummer biotoper, flora og fauna af stor værdi og er klassificeret som fuglebeskyttelsesområde og habitatområde i henhold til EU's regler.

Mosen er beskyttet som højmose og rummer trods tørvegravning og trussel mod udtørring stadig den karakteristiske højmosevegetation.

Følgende fuglearter er beskyttet:
ynglende arter:
- rørhøg (Circus aeruginosus)

trækfugle:
- sangsvane (Cygnus cygnus)
- grågås (Anser anser)
- sædgås (Anser fabalis)
- krikand (Anas crecca)

Beskyttelsen betyder bl.a., at der ikke gennem luft eller vand må ske udledninger til skade for dyre- eller planteliv. Ligeledes må der ikke foregå aktiviteter, som midlertidig eller permanent sænker vandstanden i mosen. Storstrøms Amt har oplyst, at der skal gennemføres en screening af projektet, fordi det ligger som nabo til et Natura 2000 område.

Kommuneplanlægning
Glasværksområdet er omfattet af område F.17 og F. 24 i kommuneplanen. Området er udlagt til glasindustri og anden dertil knyttet industri. Lokalplanen indeholder bestemmelser om flere andre anvendelser (boliger, turisme og handel) end anført i kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen med ændrede anvendel-

sesbestemmelser og et nyt rammeområde for nærværende lokalplans område. Tillægget er vedhæftet bagest.

Tidligere planlægning for området – lokalplan F.17.1

Holmegaard Kommune vedtog i 1998 en lokalplan for "Glasværksbyen" for at bevare og styrke miljø og bygninger i området. Planen rummer bl.a. detaljerede bestemmelser for bebyggelsens fremtræden og vedligeholdelse.

Den nye lokalplan indarbejder disse bestemmelser og lægger vægt på, at nye bygninger underlægger sig det eksisterende kulturmiljø.

Spildevandsplanlægning

Området indgår i kommunens spildevandsplan, hvorefter spildevand via pumpestation ledes til Holme-Olstrup renseanlæg, mens overfladevand ledes til glasværkets regnvandssystem. Glasværkets kloaksystem kan ikke modtage yderligere spildevand, hvorfor ny bebyggelse skal kloakeres separat. Det skal aftales med kloakforsyningen, om dele af kloakken udføres og drives som offentligt anlæg. Tilstanden af Glasværket kloaksystem skal undersøges og systemet renoveres i nødvendigt omfang.

Vandforsyning

Området forsynes i overensstemmelse med vandforsyningsplanen:

Ny bebyggelse på den sydlige del af delområde III matr. nr. 3q skal tilsluttes Fensmark vandværk. Øvrig bebyggelse indenfor lokalplanområdet forsynes fra Glasværket.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse på den sydlige del af delområde III matr. nr. 3q skal tilsluttes Fensmark Fjernvarmeværk.

Øvrig bebyggelse indenfor lokalplanområdet forsynes med fjernvarme, fra Glasværket. Overskudsvarme fra produktionen skal indgå i den af Glasværket producerede fjernvarme.

Grundvand

Holmegaard Glasværk er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Vandindvinding i området sker fra det primære grundvandsmagasin i danien bryozokalk. Grundvandsmagasinet er spændt med trykniveau 10 – 15 meter over magasinet overside. Grundvandsmagasinet er beskyttet af ca. 20 meter ler / moræneler som dog har indlejret tynde (1 – 2 meter tykke) sand- eller gruslag. Sand- og gruslagene vurderes at være lokale og næppe sammenhængende.

Det primære grundvandsmagasin er således godt beskyttet og ikke sårbart i forhold til nedtrængende menneskeskabt forurening.

Forurening

Der er registreret en olieforurening på matr.nr. 5b. Der har været udført afværgepumpning i perioden 1998 – 2000. Ved en pejling i 2004 er der igen konstateret olie i fri fase og det er besluttet at genoptage afværgepumpningen.
På matr.nr. 3q er der udlagt affaldsforbrændingsslagger på nogle stier i boligbebyggelsen omkring Højmosen. Det areal, der frastykkes til boliger inden for lokalplanområdet, vil ikke blive berørt af slaggeudlægget.

Støj

I foråret 2005 foretages en støjkortlægning i relation til de eksisterende virksomheder i og ved lokalplanområdet. Resultatet af denne kortlægning vil have betydning for placering af støjfølsomme funktioner, herunder boliger, i området.

Det er en forudsætning, at den nye boligbebyggelse ikke vil udløse skærpede støjkrav til Rexam.

Holmegaard Glasværk har udført de foranstaltninger, der er nødvendige for at overholde miljøgodkendelsens krav til produktionen og i foråret 2005 vil Rexam også have udført foranstaltninger til at nedbringe støjen.

Begge virksomheders miljøgodkendelser er udarbejdet under forudsætning af, at boligerne på Vibevej er beliggende i et åbent, lavt boligområde, mens de øvrige boliger på Svinget og Glasværksvej er beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde.

Såfremt støjmålingerne viser, at nye boliger vil være støjplaget, vil planen blive rettet til, eller der vil blive truffet foranstaltninger, der sikrer, at virksomhederne ikke belastes med krav om yderligere støjforanstaltninger. Støjgrænserne ved de nye boliger ventes at skulle overholde grænserne ved åben-lav boligbebyggelse.

Miljøvurdering

Produktion

Produktionen på glasværket er i dag mindre end den har været i mange år. Som følge heraf forventes ingen konflikter i forhold til omgivelserne. Værket er en godkendt kapitel 5-virksomhed i relation til miljøbeskyttelsesloven. Nye produktioner på området vil ligeledes skulle godkendes iht. miljøbeskyttelsesloven og må ikke påføre mosen emissioner, støj fra ventilation eller lignende; ej heller må de påvirke vandstanden i mosen. Eventuelle nye, vandforbrugende virksomheder skal forsynes fra offentligt vandværk og afledning skal ske til kloak.

Trafik

Den gennem årene reducerede produktion har betydet mindre trafik af ansatte, færre leverancer ind og ud af glasværket og færre turister. Af miljøgodkendelsen fremgår bl.a. den beregnede støj fra lastbiltrafik. Såfremt antallet af transporter ændres skal dette meddeles miljømyndighederne iht. lovgivningen herom.

I forhold til den gældende miljøgodkendelse vil lastbiltrafikken blive flyttet. I dag foregår lastbiltransporterne fra Glasværksvej og ind midt på ejendommen. Fremover vil lastbiltrafikken blive ført gennem Rexam og nord og vest om de eksisterende bygninger på Holmegaard til et nyt lager, der placeres vest for den eksisterende bygning Hytte 68/91.

Lastbiltransport til / fra nye virksomheder nord for værket vil ligeledes skulle ske via denne ny vej.

Personale og turister kører ad Glasværksvej og der etableres parkeringspladser til 90 ansatte syd og øst for produktionen, der udlægges areal til mulig fremtidig parkering langs lokalplanens nord og nordvestlige afgrænsning for indtil 250 p-pladser til ansatte og evt. turister. Derudover etableres parkering i 2 etager med 250 pladser til turister overfor Glasværksvej 36-40 samt 5 pladser til busser syd for Glasværksvej 22 og en korttidsparkeringsplads nord for nr. 22.

De nuværende parkeringsarealer: Gruspladsen syd for værket, de to p-pladser til ca. 250 turister vest for Glasværksvej og personaleparkeringen syd for Glasværksvej 36-40 nedlægges.

Til boligerne udlægges 2 pladser pr. bolig, hvoraf den ene skal anlægges. Adgangen til boligområdet skal ske fra Glasværksvej / Tørvevej. Syd for glasværket og for Svinget kan der som en del af de fælles p-pladser etableres carporte. Det skal ske efter en samlet plan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

En stigning i turisttrafikken ventes at ligge inden for, hvad der tidligere har været af denne type trafik til området. Trafikken ventes at udgøre højst 250 personbiler og 5 busser daglig.

Kulturmiljø

Lokalplanens område omfatter et bevaringsværdigt kulturmiljø – en historisk glasproduktion med tilhørende værksteder, lager, kro og arbejderboliger. Holmegaard Glasværk blev, som beskrevet, placeret ved mosen fordi tørven var en forudsætning for produktionen.

En del af boligerne på ejendommen er blevet byfornyede og fremstår bevaringsværdige, men der er også dele af det oprindelige produktionsanlæg og lagerbygningerne, der er bevaringsværdige. Som en forudsætning for lokalplanen er der udarbejdet en SAVE-vurdering af bygninger og kulturmiljø. I lokalplanen er de bevaringsværdige bygninger sikret mod nedrivning og de bygninger, hvor der er gennemført byfornyelse er ligeledes sikret mod nedrivning.

En vigtig forudsætning for at kunne sikre og opretholde det enestående og levende kulturmiljø på Holmegaard er at muliggøre en fortsat udvikling af glasproduktionen samtidig med, at der tilføres området nye anvendelser, der kan sikre en økonomi i at opretholde ejendommen og at skabe nyt liv i tiloversblevne bygninger. De i lokalplanen foreslåede anvendelser vurderes at kunne etableres samtidig med, at det bevaringsværdige miljø opretholdes og udvikles. Samtidig vil de nye anvendelser kunne medvirke til at sikre at det bliver et levende kulturmiljø.

I tilfælde af, at der ved grave- og anlægsarbejder findes forhistoriske levn, skal Næstved Museum kontaktes. Det kan overvejes at bede museet foretage en prøvegravning for at kortlægge eventuelle museale interesser. I området forventes der iflg. Holmegaard Kommune at kunne forefindes bopladser fra jægerstenalderen.

Afværgeforanstaltninger og alternativer

Eventuelle nødvendige støjforanstaltninger vil blive gennemført således at de gældende støjgrænser ved boliger overholdes. Såfremt det ikke kan lade sig gøre at gennemføre støjforanstaltninger der kan nedbringe støjniveauet til det tilladelige vil bebyggelsesplanen blive rettet til.

Trafikstøj og trafiksikkerhed er samlet vurderet i projektet og denne vurdering har dannet baggrund for at tunge køretøjer som udgangspunkt ikke skal passere gennem området. Lastbiler skal nord og vest om området og busser kan parkeres ved indkørslen til området. Den inderste del af Glasværksvej og området mellem bygningerne inden for erhvervsdelen udformes så kørsel må foregå på de gåendes præmisser i dagtimerne, mens der er turister i området.

Samlet vurdering

Realiseres planerne for området, forventes der ikke at ske væsentlige påvirkninger af miljøet.

Eventuelle ændringer af produktionen og etablering af ny produktion der er omfattet af miljøloven vil kræve godkendelser i henhold til denne.

Holmegaard Kommune har gennemført en screening, hvor følgende myndigheder, foreninger og personer er blevet underrettet om planens intentioner:

- Storstrøms Amt
- Fredningsnævnet for Storstrøms Amt
- Kulturarvstyrelsen
- Danmarks Naturfredningsforening
- Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité (Rune Larsen)
- Næstved Museum

Ingen af de hørte har haft indvendinger her imod.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation 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.

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen vil kunne fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet d. 2. august 2005 kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, dvs. fra d. 1. juni 2005, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål

§ 1. Lokalplanen har til formål at sikre:

- at produktionen på glasværket kan fortsætte og udvikles,
- at besøgs- og turistaktiviteterne i forbindelse med glasværket kan udbygges,
- at mindre virksomheder med produktion og salg kan finde plads i området,
- at en del af de eksisterende bygninger kan anvendes til lager, kunstindustri o.l. med udstilling og salg herfra,
- at bevaringsværdige bygninger bevares, som fastsat i den tidligere planlægning for området,
- at der skabes mulighed for opførelse af nye boliger, således at de eksisterende og nye boliger udgør et samlet miljø i henseende til bygningsvolumener, -højder, -proportioner og beliggenhed i forhold til grønninger, veje og stier.

§ 2. Område og zonestatus

1. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 5b og del af 3q af Fensmark By, Fensmark, 3af, 3q og dele af 11a af Sibberup By, Fensmark, samt alle parceller, som efter d. 1. oktober 2005 udstykkes herfra.
2. Området opdeles i følgende delområder: I, II og III.
3. En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone – se kortbilag nr. 1.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Delområde I må anvendes til erhverv som glasproduktion, kunstindustri, mindre håndværksbetonet produktion, lager og udstilling med tilhørende udsalg. I tilknytning hertil kan indrettes café, restaurant, besøgscenter, museum, publikumsfaciliteter og salg af glasværkets produkter og andre turistorienterede aktiviteter. I den vestlige del af området kan udlægges et areal til haver eller park.
2. Delområde II må anvendes til boliger, kontorer, butikker og andre erhverv, kro og service for turismen inkl. et parkeringsanlæg.
3. Delområde III må kun anvendes til boliger og fælles anlæg for disse.

§ 4. Udstykninger

1. Der må ikke foretages udstykninger som er i modstrid med lokalplanens formål.

§ 5. Veje, stier og parkering

1. Adgangen til delområde I skal, hvad angår varetransport, fortrinsvis ske nord om de eksisterende lagerbygninger langs lokalplanområdets nordgrænse[1]. Der udlægges areal til denne vejadgang, benævnt A-B-C på kortbilag nr. 2, i en bredde af 6 m.
2. Vejadgang for ansatte ved glasværket m.fl. skal ske via delområde II.
3. Adgangen til delområde II skal ske via Glasværksvej.
4. Adgangen til delområde III skal ske via Glasværksvej, eller fra Tørvevej hvis denne åbnes. En adgang via Tørvevej betinges af en særlig godkendelse af kommunalbestyrelsen. Der vil skulle træffes særlige foranstaltninger for bløde trafikanter.
5. I delområde III udlægges "Svinget" i en bredde af 5 m kørebane plus 2 x1 m rabat. Det skal sikres, at lange transporter til Fjernvarmeværket har mulighed for at køre ad Svinget. Nye vejadgange placeres langs "Svinget" som angivet på kortbilag nr. 2.
6. Der udlægges nye stier i en bredde af 2 m med principiel retning og beliggenhed som angivet på kortbilag 3.
   Stien g-h forbindes med Engvej og markvejen / stien i det nordvestlige hjørne af delområde I for at give adgang til det omgivende landskab, jf. kortbilag nr. 3.
6. Kirkestien / Chr. Winthers Sti bevares i sin nuværende udstrækning inden for lokalplanområdet.
7. Parkering for publikum udefra skal ske inden for de på kortbilag nr. 2 angivne områder med 250 p-pladser til personbiler. 5 busser parkeres på den angivne plads syd for Glasværksvej 22. 90 p-pladser til personale placeres syd og øst for glasværket, og endelig udlægges et reserveareal til parkeringsformål i den nordlige del af delområde I.
8. Der skal i forbindelse med opførelse af boliger i området udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig; heraf skal den ene anlægges. Kommunalbestyrelsen kan kræve at alle udlagte parkeringspladser helt eller delvis anlægges. Parkeringen skal fortrinsvis finde sted på parkeringslommer langs vejene, i princippet som angivet på kortbilag nr. 3.
9. Der må ikke opføres nye garager eller carporte i delområde III, dog kan der etableres carporte i den del af området der ligger syd for glasværket og syd for Svinget. Carporte kan etableres efter en samlet plan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
10. Veje og stier udlægges som private fællesveje og stier.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Delområde I:
   Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 af området som helhed. Det bebyggede areal må ikke overstige 50 pct. af området.

---

[1] Det forudsættes, at der stiftes en servitut på Rexams ejendom som giver adgang for trafik til Glasværket ad vejsystemet inden for dette område og frem langs ejendommens nordlige skel hen til Glasværkets ejendom. Den nordligste af de eksisterende lagerbygninger på Glasværket regnes desuden nedrevet, hvilket har betydning for vejens indføring på Glasværket.

Ingen bygning må være højere end 25 m. Skorstene og lignende bygningsdele må med kommunalbestyrelsens tilladelse gives en større højde.
Med regionplanens endelige vedtagelse den 14. december 2005 kan der med udgangspunkt i eksisterende bygninger planlægges for en oplevelses- og turistattraktion, der omfatter en butiksdel med et samlet bruttoetageareal på 6000 m^2. Butiksdelen omfatter:

- en butik på 1500 m^2 til salg af produkter fra Holmegaard Glasværk / Royal Scandinavia,
- små butikker på 50 – 300 m^2 pr. butik – samlet 2.500 m^2 til mindre butikker, der sælger egne produkter i tilknytning til produktionsstedet inden for f.eks. fødevarebranchen (bageri, slagter, pølsemager o.l.),
- 1.000 m^2 til lokale kunstnere, der kan producere glaskunst, maleri m.v. og sælge egne varer,
- 1.000 m^2 til mindre butikker til lokalforsyning af områdets beboere og turister.

2. Delområde II:
   Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40.
   Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag nr. 3 angivne byggefelt, som reserveres til facadebebyggelse i indtil 2½ etage mod Glasværksvej samt et parkeringsanlæg i to etager bagved dette.

3. Delområde III:
   Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 30. Bebyggelse med facade mod Glasværksvej må opføres i indtil 2½ etage. I resten af området må bebyggelse kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, dog således at bebyggelse i områdets sydligste del kan opføres i 2 etager, dog kun 1 etage med udnyttelig tagetage for boliger som nabo til eksisterende parcelhusbebyggelse (Højmosen).
   Husdybden må ikke overstige 10 m.
   Bebyggelse må ikke placeres nærmere Kirkestien/Chr. Winthers Sti end 20 m.
   Ny bebyggelse skal opføres efter de de principper, der er indeholdt i kortbilag nr. 3, illustrationsplan og bevaringsforhold.

4. Bevaringsværdig bebyggelse:
   På kortbilag 3 er markeret bevaringsværdig bebyggelse. Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives. Der må kun foretages ændringer af en bevaringsværdig bygning, hvis det sker med respekt for bygningens særpræg, således at f.eks. ændret fagdeling, isætning af nye typer af vinduer, døre, porte eller lignende bygningsdele, udskiftning af tagdækning eller ændret farvesætning sker i stil med bygningens oprindelige udtryk.

   Byfornyede bygninger må kun ændres efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende, omgivende bebyggelse i henseende til højder, proportioner og farvevalg.

2. Ny boligbebyggelse i delområde III skal overvejende fremstå som længer indeholdende 3 eller flere beboelser i lighed med de ældre boliger i området. Facader skal have en traditionel fagdeling. Boligbebyggelse i den sydligste og vestligste del af området kan gives et mere nutidigt formudtryk end den bebyggelse, som ligger op ad den bevaringsværdige. Det endelige projekt med hensyn til bebyggelsens udformning og materialevalg skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

§ 8. Beplantning og ubebyggede arealer

1. De på kortbilag nr. 3 viste grønninger skal henligge som klippede græsarealer med solitære træer og klart afgrænsede busketter.
2. Den på kortbilag nr. 3 angivne bevaringsværdige beplantning skal søges bevaret og / eller om muligt erstattes af samme art, hvis den falder.
3. Delområde III:
   Hegn mod boligvej, nabo eller naboareal skal udformes som hæk med en maksimal højde på 1,0 m. Hegn omkring haver, som vender ud imod grønningerne, må kun udformes som hæk. Højden på disse hække må ikke overstige 1,0 m. Undtaget herfra er hegn mellem delområde I og delområde III; disse må gerne gives en større højde.

§ 9. Belysning, skiltning

1. Vej- og stibelysning skal udføres således at kun færdselsarealerne oplyses, og således at belysningen ikke blænder eller på anden måde generer omgivelserne. Belysning af skilte og bygningsfacader må kun undtagelsesvis finde sted.

§ 10. Tekniske anlæg

1. Ny bebyggelse på den sydlige del af delområde III (matr.nr. 3q) skal tilsluttes Fensmark Fjernvarmeværk. Øvrig bebyggelse inden for lokalplanområdet forsynes med fjernvarme, fra glasværket. Overskudsvarme fra produktionen skal indgå i den af glasværket producerede fjernvarme.
   I tilfælde af, at overskudsvarmen fra Glasværket ej længere er til stede i væsentligt omfang, overtager Fensmark Fjernvarmeværk forsyningen.
2. Kabler og ledninger må kun fremføres i jord.
3. Kloaker skal udføres som separatsystem, således at spildevand ledes til Sibberup renseanlæg, mens overfladevand tilsluttes glasværkets regnvandssystem.
4. Ejendomme inden for delområde II og III skal tilsluttes fællesantenne, hybridnet eller lignende. Der må ikke opsættes paraboler eller andre udvendige antenner, som er synlige fra vej og fra fælles, grønne områder.

§ 11. Miljøforhold

1. Der må inden for lokalplanområdet ikke placeres nye virksomheder som ved støv, støj, røg eller andre emissioner påvirker omgivelserne, herunder dyre- og planteliv i Holmegaards Mose.

§ 12. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes senest 1 år efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
3. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, veje, stier, skiltning og belysning mv. inden for lokalplanområdet.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13. Servitutter

1. Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende privatretlige servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til planlovens § 18.

   Måtte nogen af de af servitutterne omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettigede om ændring af servitutindholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens § 47.

§ 14. Tilladelser fra andre myndigheder

1. Med regionplanens endelige vedtagelse er det muligt at opføre eller indrette en glasbutik op 1.500 m^2. Øvrige butikker herunder butikker til områdets lokale forsyning skal godkendes af Holmegaard Kommune, på baggrund af en godkendt plan for detailhandelen i Holmegaard Kommune.

§ 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før:
   - den er tilsluttet fjernvarme eller overskudsvarme
   - der er etableret det i § 5 stk. 8 nævnte antal parkeringspladser

§ 16. Ophævelse af gældende planer

1. Med den endelige vedtagelse af nærværende forslag til lokalplan ophæves lokalplan F.17.1, som blev vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse d. 28. oktober 1998.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 1. juni 2005 til d. 2. august 2005.

Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg

Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Høringsperioden er udløbet den 2. august 2005 og der er indkommet bemærkninger/indsigelser fra Storstrøms amt, Næstved Museum, Fensmark Fjernvarmeværk, naboer samt arkitektfirma.

De fleste bemærkninger/indsigelser er indarbejdet i planen.

I redegørelsen er der medtaget afsnit om Grundvand, Vandforsyning, Varmeplanlægning og Forurening.

På baggrund af indsigelse fra Miljøministeriet til regionplan 2005 har storstrøms amt fremsendt justeret tekst til detailhandel. Denne ændring har medført en rettelse til lokalplanen, således at den bliver i overensstemmelse med regionplan 2005. For enkelte dele af detailhandel i området kræves der, at kommunen udarbejder en detailhandelsplan. Forslag til detailhandelsplan er godkendt på kommunalbestyrelsesmødet den 21. december 2005 og vil blive annonceret og udsendt til høring i januar 2006.

Den fremtidige varmeforsyning bliver således, at den nye boligbebyggelse på trekantområdet syd for Svinget skal tilsluttes Fensmark Fjernvarmeværk medens nye boliger, eksisterende boliger og eksisterende erhvervsbygninger på Glasværksområdet skal tilsluttes Fensmark Fjernvarmeværk efter nærmere aftale, i den takt dette ønskes af brugerne.

Med regionplanens endelige vedtagelse den 14. december 2005 har Storstrøms amt efterfølgende trukket deres administrative indsigelse tilbage, hvorefter kommunalbestyrelsen har vedtaget foranstående lokalplan endeligt på mødet den 25. januar 2006.

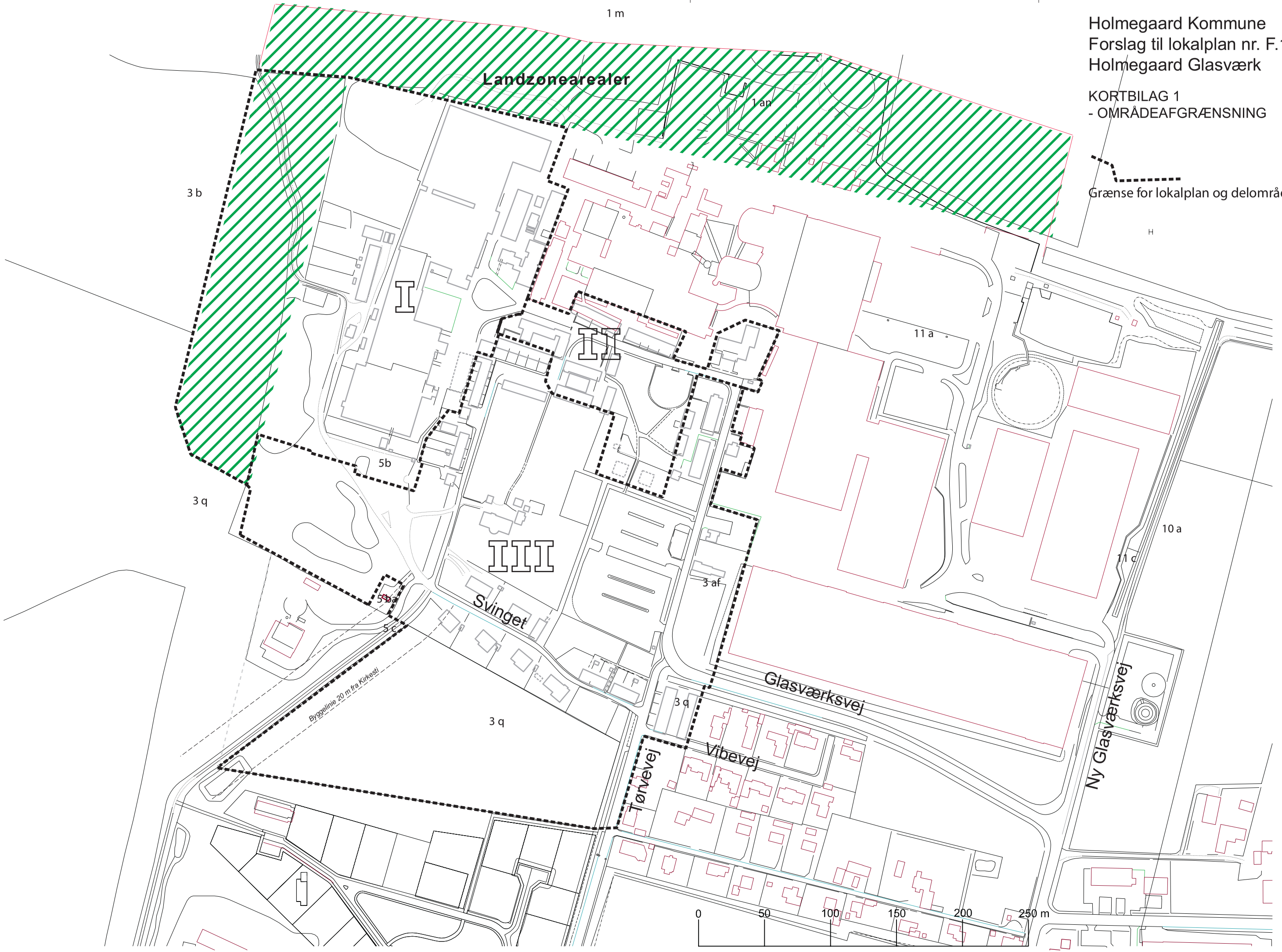
Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg

Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Holmegaard Kommune
Forslag til lokalplan nr. F.17.2
Holmegaard Glasværk

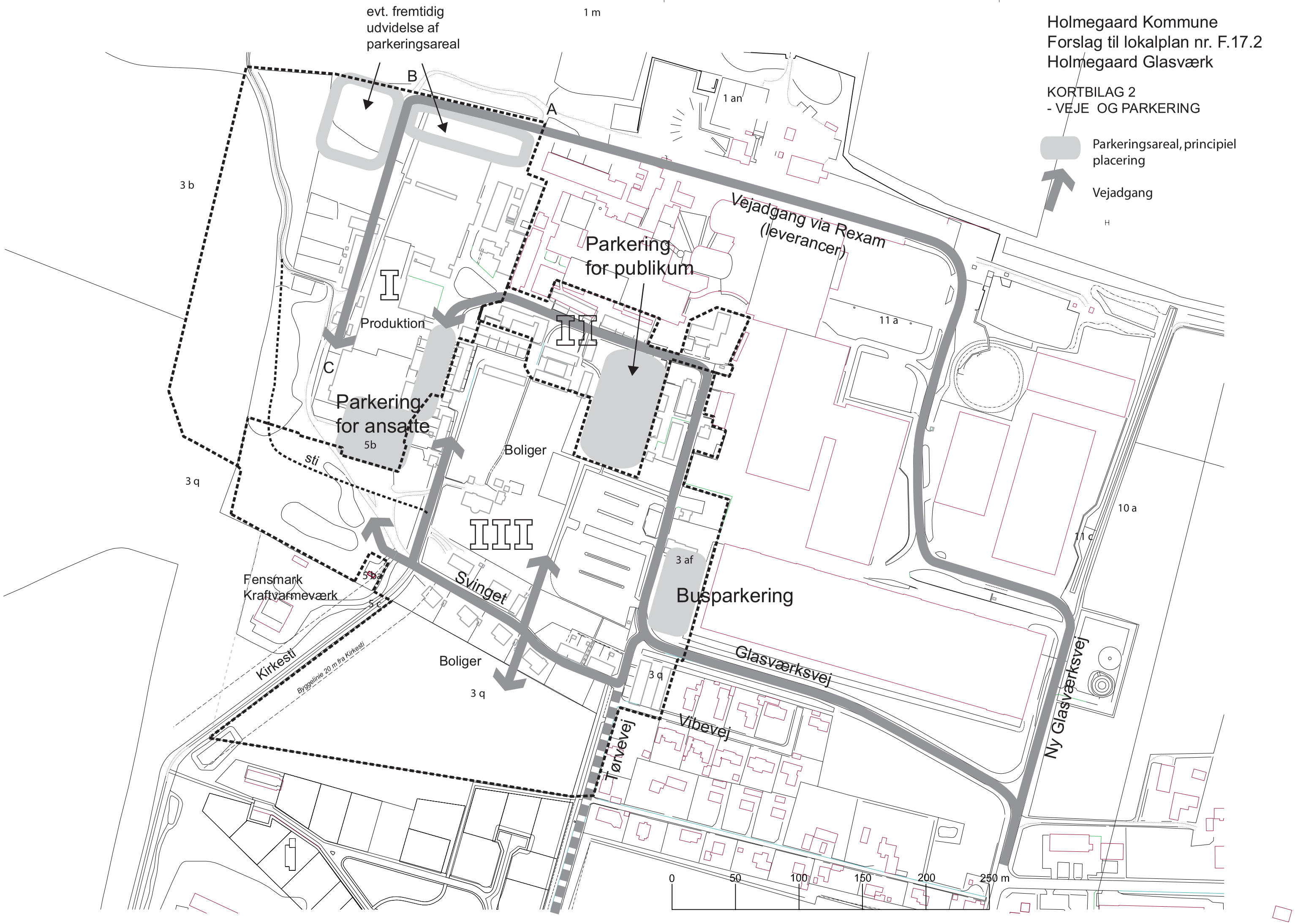
KORTBILAG 1
- OMRÅDEAFGRÆNSNING

Grænse for lokalplan og delområder



Holmegaard Kommune
Forslag til lokalplan nr. F.17.2
Holmegaard Glasværk

KORTBILAG 2
- VEJE OG PARKERING



Holmegaard Kommune
Forslag til lokalplan nr. F.17.2
Holmegaard Glasværk

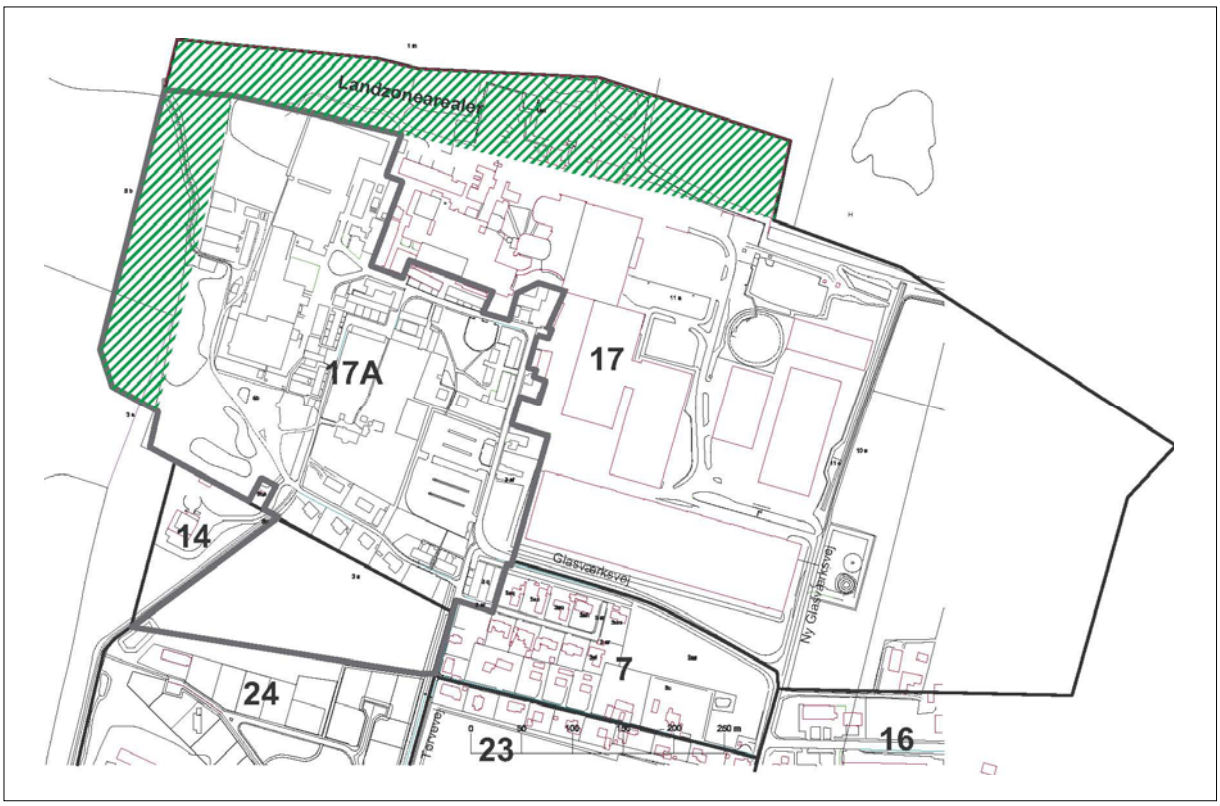
KORTBILAG 3
- ILLUSTRATIONSPLAN
- BEVARINGSFORHOLD

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2000-2012

Område F.17. Glasværket

Det eksisterende område opdeles således, at Glasværket og Glasværksbyen udskilles som et selvstændigt område, mens Rexam og de øvrige arealer på begge sider af Ny Glasværksvej udgør et andet, samlet område der fortsat benævnes F.17.

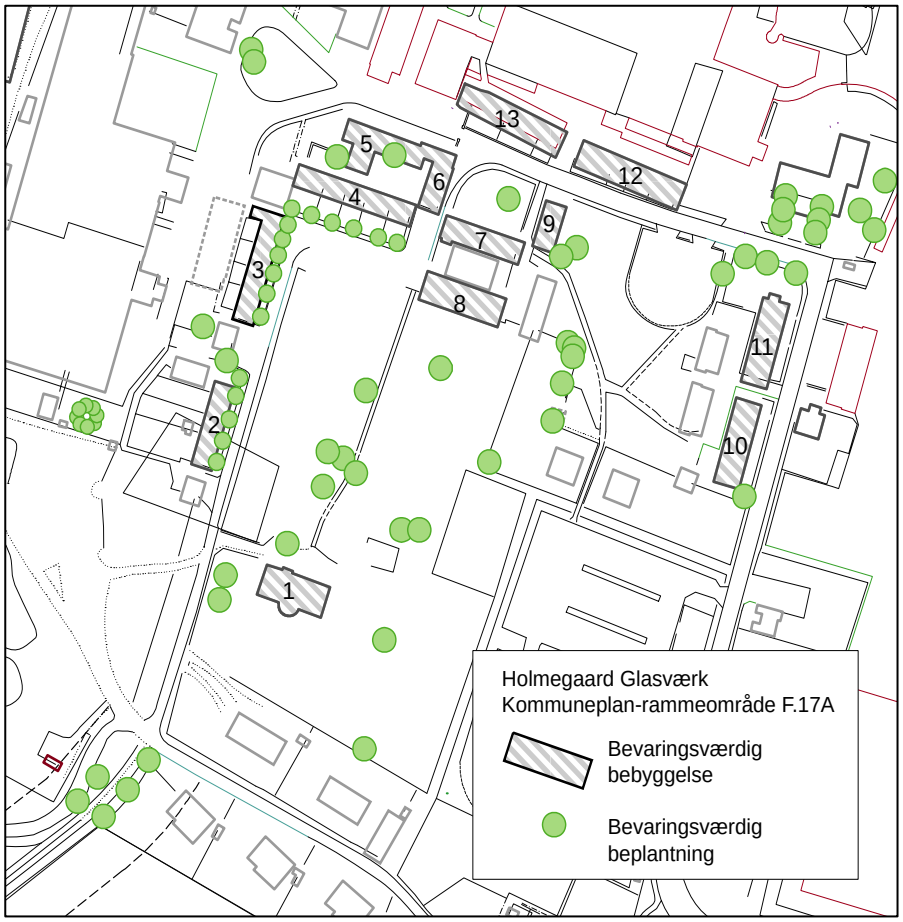
Det nye område benævnes F.17.A og afgrænses som vist på nedenstående kort. Det indeholder desuden dele af område F.24.



Afgrænsning af kommuneplanens rammeområde F.17.A

Der fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen for området:

Delområder:	Området underopdeles i 2-3 delområder efter hovedanvendelse.
Anvendelse:	Glasindustri, kunstindustri, mindre håndværkspræget produktion, lager og udstilling med tilhørende udsalg samt. I tilknytning hertil kan indrettes kro, café, restaurant, besøgscenter, museum, publikumsfaciliteter og salg af glasværkets produkter. Inden for området kan placeres parkeringsanlæg i 2 etager. Arealerne øst og syd for glasværket kan anvendes til boligformål og fælles anlæg for disse.



Rumfang:	Det samlede rumfang af bygninger til erhvervsformål må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal.
Bebyggelsesprocent:	Max. 40 for områder til blandet bolig og erhverv. Max. 30 for områder til boligformål.
Højder:	Højden af nye bygninger til produktion og erhverv må ikke overstige 25 m. For øvrig bebyggelse må etageantallet ikke overstige 2½.
Bevaring:	Husene nummereret 1-13 på detailtegning over område 17A skal søges bevaret sammen med den omkringliggende beplantning og husenes ydre bibeholdes i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Rækkefølge: Området skal udbygges således som angivet nedenfor:

1. Museum og publikumsfaciliteter.
2. Boliger
3. Erhverv, værksteder.

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2000-2012 er vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse d. 25. maj 2005.