

**Prioritering af ansøgning om lokalplan for ejendommen Smutvej 5 i Mårsø.**



Fra Google Street View

Dato for modtagelse af ansøgning	21-12-2014
Ansøger	Lykke Mantzius Lykke, Strandgården Øst 30, 4300 Holbæk.
Nuværende anvendelse/situation i området. Bestemmelser i evt. gældende lokalplan.	Området er en del af Lokalplan nr. 61 for Mårsø. Området udlægges til boligområde, men lokalplanens § 3 stk. 3 fastlægger, at der kan drives virksomhed fra ejendommen under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom.
Er der tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde af landbrug mv.? (se planlovens § 47A og 13 stk. 4)	Området er beliggende i landzone og vil blive overført til byzone med lokalplanens vedtagelse.
Projektforslagets formål	Formålet med lokalplanen er at tillade ejeren at drive bedemandsvirksomhed fra ejendommen uden selv at bebo den samt at udleje ejendommens 1. sal. Ansøger ønsker desuden, at skiltning for virksomheden bliver mulig, hvilket ifølge ansøger vil kræve ophævelse af deklaration 6160 af 4. september 1962.
Områdets fremtidige anvendelse	Området, der omfatter ejendommen Smutvej 5 og den tilstødende matr.nr. 5e, anvendes fremover til virksomhed og udlejningsbolig. Desuden ønskes p-arealerne på matr.nr. 5e genskabt.
Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanen? Kræves kommuneplantillæg?	Lokalplanområdet er omfattet af ramme 6.B10, der udlægger området til boligformål og anden bebyggelse. Med udgangspunkt i ejendommens karakter og beliggenhed i boligområdet vurderes det, at etablering af virksomhed i ejendommens stueetage vil kunne indpasses i området inden for rammebestemmelserne for 6.B10.
Planlægningsmæssige og eventuelle andre begrundelser for evt. fravigelse fra kommuneplanen	Se argument ovenfor.
Er der en jordforureningsproblematik?	Området er ikke omfattet af områdeklassificering eller V1/V2-udpegninger. Dog henledes opmærksomheden på, at der jf. servitut (12.08.1948-2162-21) kan have været handlet med benzin på ejendommen.
Bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocenten	Lokalplanen vil muliggøre byggeri i 2 etager i op til 8,5 meters højde. Bebyggelsens nuværende etageareal er ifølge BBR 206 m <sup>2</sup> (136 m <sup>2</sup> boligareal og 70 m <sup>2</sup> erhvervsareal) hvilket giver en bebyggelsesprocent for matr.nr. 5d på 21,5 %.
Beskrivelse af projektets forhold til omgivelserne	Ejendommen ligger i udkanten af Mårsø og henvender sig til Smutvej mod øst og mod vest mod Nykøbingvej, der er forbindelsesvej fra Holbæk mod Odsherred. Ejendommens anvendelse ændres, så der tillades indretning af erhvervslokaler i stueetagen, hvilket vil ændre

	ejendommens fremtoning mod Nykøbingvej. Det vurderes, at omgivelserne vil påvirkes i positiv retning af denne ændring.
Hvordan forholder projektet sig til bæredygtighed?	Planlægningen omfatter en eksisterende ejendom og udvider ikke byggemulighederne.
Afledte kommunale investeringer	Det vurderes, at der ikke vil være afledte kommunale investeringer i forbindelse med planlægningen.
Borgerinddragelsesproces	Det vil være en god idé at inddrage ejendommens naboer tidligt i planlægningsfasen, da planlægningen kan medføre en mindre stigning i trafik til og fra ejendommen.
Udbygningsaftale	Ikke aktuelt
Politisk behandling	Det vurderes, at planlægningen er egnet til delegation.
Administrationens samlede vurdering	Det er administrationens vurdering, at planlægningen ikke strider mod de overordnede intentioner i hverken kommuneplan eller eksisterende lokalplan 61 på nær bestemmelsen om 'bopælspligten' i erhvervsejendomme. Det vurderes, at etableringen af en virksomhed i den eksisterende ejendom vil påvirke lokalområdet positivt.
Administrationens anbefaling	<b>At lokalplanen prioriteres til igangsætning 3. kvartal 2015</b>