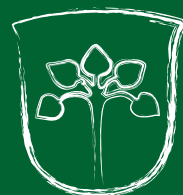


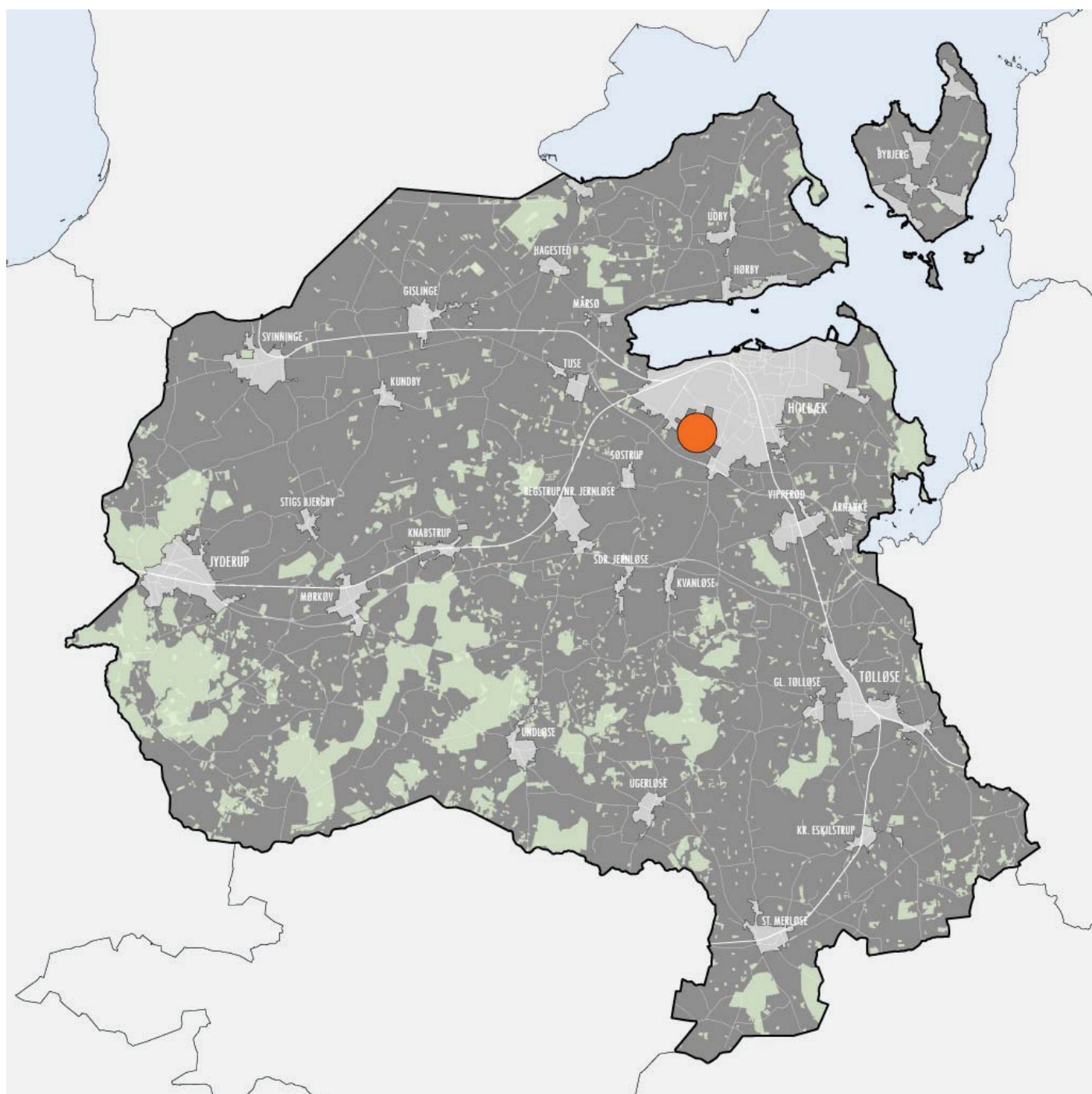
# LOKALPLAN 2.67

HOLBÆK SPORTSBY



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Byråd har den 17. august 2016 vedtaget lokalplan 2.67 Holbæk Sportsby. Lokalplanen er offentliggjort den 26. august 2016.

<u>Baggrund og formål</u>	3
<u>Baggrund og formål</u>	3
<u>Lokalplanområdet</u>	8
<u>Lokalplanområdet</u>	8
<u>Lokalplanens Indhold</u>	11
<u>Lokalplanens indhold</u>	11
<u>Borgerinddragelse</u>	17
<u>Borgerinddragelse</u>	17
<u>Energi og forsyning</u>	18
<u>Energi og forsyning</u>	18
<u>Anden planlægning</u>	19
<u>Forhold til anden planlægning</u>	19
<u>Miljø</u>	23
<u>Miljø</u>	23
<u>Servitutter</u>	25
<u>Eksisterende servitutter</u>	25
<u>Bæredygtighed</u>	26
<u>Bæredygtighed</u>	26
<u>Tilladelser og dispensationer</u>	27
<u>Tilladelser og dispensationer</u>	27
<u>bestemmelser</u>	28
<u>2.67 Lokalplanbestemmelser</u>	28
<u>Kortbilag</u>	37
<u>Kortbilag</u>	37
<u>Miljøvurdering</u>	39
<u>Miljøvurdering</u>	39

---

## Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at skabe plangrundlaget for etablering af et sammenhængende idræts- og fritidsområde i Holbæk by.

Holbæk er i dag en aktiv by med mange potentialer for at skabe rammer for det aktive liv, både lokalt og regionalt. Med en ny samlet svømme-, idræts- og sundhedsfacilitet, med navnet Holbæk Sportsby, ønsker Byrådet at skabe et fremtidssvarende aktivitetsområde for både bredde og elite. Et idrætslandskab, der giver Holbæk puls og nytænker sammenhængen mellem sundhed og idræt. Området skal med sin udformning og sine aktiviteter appellere til både den formelle og uformelle idræt, samt sundhedsrelaterede funktioner.

Visionen er, at området vil inspirere til nye koblinger mellem leg og læring, fællesskab og mesterskab, samt kultur og natur. Der er opstillet en række grundprincipper:

### **Sammentænkning af sundhed og idræt.**

Det er kendt at idræt forbedrer den generelle sundhedstilstand.

Derfor er det naturligt at samle et nyt sundhedscenter i sportsbyen.

- Udgangspunkt i livsfaser. Det er vigtigt, at området udformes, så det kan bruges af alle Holbæks borgere fra ung til gammel.
- Fokus på aktive og inaktive. Holbæk Sportsby skal rumme elite og bredde, og udformes så eliten kan inspirere bredden, som igen er grundlag for eliten.
- Viden om nutidens og fremtidens motionsvaner. Holbæk Sportsby skal vise vejen for nye måder at dyrke idræt, så området bliver ved med at være attraktivt.
- Mod til at udfordre traditioner og bygge til fremtiden. Bebyggelsen i området skal udvikles, så den kan danne rum for fremtidens sport. F.eks. ved at etablere overdækninger uden at de er bestemt på forhånd.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanen ligger flere års projektarbejde, som er udført gennem dialog og samarbejde med idrætsforeningerne i Holbæk by og DGI. Holbæk Kommune og foreningerne har opnået enighed om, at fremtidens idrætsfaciliteter i Holbæk skal tilbydes i en samlet fysisk ramme og det er den vision, der er videreført - først gennem en arkitektkonkurrence og siden i et udbud om offentligt-privat partnerskab for anlæg og drift af det nye idræts- og fritidsområde. Undervejs har der været afholdt møder og workshops for at inddrage borgere og ikke mindst de fremtidige brugere.

Nedenstående faktaboks er en præsentation af udbuddets vinderprojekt.

### **Projekt "Holbæk SportsBy"**

*I denne blå boks er en beskrivelse af projektet, som forventes opført i lokalplanområdet. Beskrivelsen herunder er således mere specifik end lokalplanens bestemmelser og et eksempel samt en forventning på en mulig udførelse.*



Intentionen med Holbæk SportsBy er, at lade fremtidens idrætsudbud i Holbæk udfolde sig i en samlet fysisk ramme, hvor der opnås størst mulig synergi mellem forskellige idrætsmæssige og rekreative aktiviteter.

Holbæk SportsBys hjerte er et idræts- og sundhedscenter, som kommer til at rumme en svømmehal, flere tennis-, bordtennis-, squash- og badmintonbaner, en multihal og sundhedsfaciliteter. Idræts- og sundhedscentret er opbygget, således at alle sportshaller og faciliteter er tilgængelige fra en centralt beliggende foyer, der samtidig fungerer som mødested for husets forskellige brugere. I tilknytning til foyeren ligger fællesfunktioner som café, restaurant, reception, omklædning og klubzoner. På første sal ligger derudover en stor sal, som kan udlejes til f. eks. et fitnesscenter.



Husets arkitektur er rationelt og ærligt med klassiske, velkendte materialer som stål, beton, træ og glas. Husets udseende er robust, og det passer godt til en funktionel bygning, hvor der må forventes en stor del slid og brug.

Området omkring idræts- og sundhedscentret er planlagt såsom et parkanlæg, hvor alle opfordres til bevægelse. I parken findes flere større anlæg til forskellige sportsaktiviteter, bl.a. ti fodboldbaner, et fodboldstadion med plads til 300 siddende tilskuere, et atletikstadion, otte tennisbaner og mindre anlæg som petanquebaner, streetbasket, mountainbikebaner samt løbe- og vandreruter.

Dertil kommer hybridzoner til "uorganiseret" idræt, og hvor der vil være plads til småbørnsleg.

Grundtanken er, at parken er bygget op omkring tre strukturer - den sorte (vej- og stisystem), den grønne (beplantning) og den blå (vand).



Den sorte struktur består af vej og et stinet, som er lagt ud i kontinuerlige loops. Stinettet er slynget og giver mulighed for at slentre igennem parken og opleve landskabet eller man kan tage en mere direkte forbindelse for at komme hurtig igennem parken. Det samlede loop er fleksibelt og kan udvides, ændres eller omprogrammeres efter behov. Der er separate hybridzoner, som kan indtages til f.eks. en skaterpark, et parkouranlæg, en sanseshave eller en legeplads.

Den grønne struktur binder de eksisterende landskabelige elementer sammen med de nye funktioner i parken. De eksisterende læbælter suppleres med nye og danner tilsammen rammen om parken samtidig med at der skabes læ, skygge og mere intime landskabelige rum. En varierende beplantning skal bidrage til at skabe oplevelser hele året.

Den blå struktur består af et sammenhængende system af små vandløb og søer, som anlægges parallelt med hovedstien, og skaber et legende element gennem landskabet. Vandet bruges som en rekreativ ressource, og alt regnvand håndteres lokalt. Ved indgangen til idræts- og sundhedscentret placeres en sø, som håndterer regnvand fra bygningen og samtidig giver en flot ankomst til området.



Projektområdet ligger mellem Omfartsvejen i syd og Skagerakvej og Ladegårdsalléen i nord og er derfor nemt at nå frem til. Adgangen i bil vil være sydfra fra Omfartsvejen for at minimere trafikstøj til naboer i nord. I alt vil der blive anlagt min. 500 bilparkeringspladser. Derudover anlægges der naturligvis cykelparkering



---

## Formål

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i det vindende projekt, som er beskrevet i faktaboksen under lokalplanens 'baggrund'. Byrådet ønsker et visionært idrætsområde, og derfor skal lokalplanen også sikre plads og muligheder til, at området kan udvikle sig udover de faciliteter, der er indeholdt i det vindende projekt. Lokalplanen indeholder derfor bredere rammer og bestemmelser for hvad der vil kunne lade sig gøre nu og efterfølgende.

Holbæk Sportsby vil udgøre en ny idrætsdestination, hvor flere idrætsgrene kan samles, dele faciliteter og skabe et sammenhængende, inspirerende og indbydende område.

Lokalplanen har således til formål at muliggøre en bred vifte af idrætsfaciliteter såsom svømmehal, fodbold- og atletikstadion,

skøjtehal, multihal, ketchersportshaller, kampsportshal, fitness, cykelbane, boldbaner, elitesportscenter m.v. Området skal også kunne rumme sundhedsrelaterede funktioner såsom et sundhedscenter, en tandreguleringsklinik og uddannelsesfaciliteter. Dertil kommer muligheden for at kunne anvende faciliteterne til kulturelle aktiviteter som koncerter, messer, loppemarkeder og lignende. Endelig er der mulighed for funktioner, som naturligt knytter sig til områdets primære funktioner, bl.a. kontorer, mindre butikker og overnatningsfaciliteter såsom et sportel, som er overnatningsfaciliteter i forbindelse med idrætsområdet..





## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Holbæk, cirka to kilometer fra stationen og tæt på motorvejen. Området er godt forbundet med den øvrige by via stisystemer og veje og er centralt beliggende i forhold til nogle af byens store beboelsesområder. Nær området findes desuden flere af Holbæks store undervisningsinstitutioner bl.a. VUC, EUC Nordvestsjælland, SOSU-skole, Stenhus Gymnasium og HF, Stenhus Kostskole og Kunsthøjskolen i Holbæk.



### *Områdets placering i byen*

Området er på i alt 42 hektar, og mod vest grænser det op til et 60 hektar stort rekreativt naturområde med skov og aktiviteter såsom naturskole, dyrehave, klatrepark, mountainbikebaner m.v.

Området er historisk karakteriseret ved de mange vidnesbyrd om middelalderens kirke- og kongemagt på og omkring området. Til Holbæk Slot hørte en ladegård som bestyrede de 536 ha. jord og skove, som lå under slottet. I begyndelsen lå ladegården tæt ved slottet, men i 1798 opførte man en ny ladegård på den sydlige del af ladegårdsjorden. Denne bygning findes fortsat og huser nu Kunsthøjskolen i Holbæk. På arealerne tilhørende Holbæk Slots Ladegaard er der gennem tiderne gjort mange arkæologiske fund, og faktisk findes der mere end 70 kendte fundsteder indenfor dette område. Inden for lokalplanområdet er der gjort fund fra stenalderen 6 forskellige steder. Det drejer sig fortrinsvis om flintredskaber som f.eks. flintøkser, men også flintaffald der viser, at der har boet mennesker i stenalderen. Ikke langt mod sydøst findes en af landets ældste og mest berømte middelalderkirker - Tveje Merløse Kirke.



#### *Landskabskig mod syd.*

Landskabet omkring Holbæk Ladegaard har en tydelig kulturhistorisk reference til ladegårdens hovedgårds karakter. Det gælder især den flotte herregårdsallé med lindetræer langs med Ladegårdsalléen, de ensartede små arbejderboliger langs vejen, samt de gamle diger omkring markerne. De blev tidligere brugt til at markere adlens enemærke fra landsbyjorden og opleves stadig i landskabet i dag. Gamle tjørnehegn på digerne understreger dem i landskabet. Geologisk set er landskabet et dødispræget landskab med et småbakket terræn. Terrænet i området omkring lokalplanen falder en smule mod syd mod en flade omkring Kalveå syd for Holbækmotorvejen, inden det igen hæver sig i et bakkestrøg mellem Søstrup og Hellestrup længere mod syd. Inden for lokalplanområdet varierer terrænet fra kote 33 i den nordlige del, til kote 35 i den centrale del af området og kote 26 i de laveste områder nærmest Omfartsvejen. Lokalplanområdet ligger relativt højt i forhold til landskabet mod syd, og det giver området en stor attraktion i form af det lange landskabskig mod syd hen over et bølgende terræn. Den kulturhistoriske prægning af landskabet kommer i dag i høj grad fra Holbæk by, der med en grøn byrand afgrænser landskabet mod nord. Det er den landbrugsmæssige udnyttelse, der dominerer arealanvendelsen, og området har overordnet karakter af et "overgangslandskab", der på samme tid relaterer sig til byen og det åbne land. Set fra både Holbækmotorvejen og Omfartsvejen fungerer Holbæk Vandtårn som et tydeligt orienteringspunkt mod nord, der er med til at markere byen bag bevoksningen. Det understreger, at terrænet hæver sig mod nord. Tveje Merløse er en kirkelandsby, der ligger sydøst for lokalplanområdet og som, på grund af sin intakte landsbykarakter, er udpeget som kulturmiljø. Den totårnede kirke er synlig fra det omgivende landskab, men optræder ikke som et markant orienteringspunkt. Mod øst ligger boligområdet 'Bernts Have, som grænser helt op til lokalplanområdet. Området ligger i landzone og overføres til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanens realisering vil medføre en ændring i grænsen mellem land og by. Holbæk by bliver større.



Lokalplanområdet med markering af nærmeste omgivelser



## Lokalplanens indhold

Området fastlægges til svømme-, idræts- og sundhedsformål samt kulturelle aktiviteter. Lokalplanen muliggør også aktiviteter og funktioner, som relaterer sig til idræts- og sundhedsformål som f.eks. kontorer, uddannelsesinstitutioner, mindre butikker, hotelfaciliteter og lignende.

### Bebyggelsens disponering og omfang

Lokalplanområdet generelt udlægges til udendørs idræts- og parkområde. I idræts- og parkområdet kan etableres boldbaner, mountainbikebaner, ridestier, legepladser mv. Der kan placeres idræts- og friluftsfaciliteter som cykel- og atletikbaner m.v., såfremt de nødvendige tilknyttede bygninger kan rummes i de mindre byggefelter, der udlægges spredt i delområderne. Der er byggefelter knyttet til Loopet, en nord-sydgående hovedsti, som muliggør sportspladser, decentrale toiletfaciliteter mv. Inden for disse byggefelter kan der opføres bebyggelse med en maksimal højde på 12 m. I alt kan der her etableres op til fire sportspladser, én på maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> og de øvrige på maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

Sportspladser er overdækkede åbne eller lukkede konstruktioner til f.eks. dans, fodbold, volley, petanque, cykling, håndbold og lignende. Der kan i hele lokalplanområdet desuden opføres mindre bygninger, som understøtter den idræts- og sundhedsrelaterede brug af området, såsom pavilloner, orangerier, legehuse, klatretårne, cykelparkering, hytter/shelters, toilet- og omklædningsfaciliteter, redskaber til motion, leg og lignende.

Hertil kommer muligheden for, at opføre og indrette faciliteter med et kulturelt formål såsom udsmykning, kunstvægge, udstillinger, opstilling af skulpturer m.v. samt mindre bygninger til områdets tekniske forsyning såsom varmecentral, pumpestation, solceller m.v.

I Delområde A udlægges der ét byggefelt for at sikre en samlet bebyggelse for Holbæk Sportsby. Byggefeltet i delområde A placeres i den centrale del af lokalplanområdet, og således at afstanden til eksisterende boligområder bliver størst mulig. Byggefeltet kobles sammen med Loopet, der skaber en aktiv sammenhæng til byen nord for lokalplanområdet.

Inden for byggefeltet kan der opføres ny bebyggelse i maksimalt 3 etager og med en samlet bygningshøjde på maksimalt 19 m. Denne højde tilgodeser behovet for højloftede haller til mange former for sport, koncerter, teater, messer og andre events. Byggefeltet vil kunne rumme faciliteter som svømmehal, multi- og idrætshaller, fitness, café og restaurant, fodboldstadion og skøjtehal. Der kan etableres en række erhvervsfunktioner inden for f.eks. kontor- og serviceerhverv, som i særlig grad knytter sig til idræts- og sundhedsområdet. Derudover kan der etableres overnatningsfaciliteter så som hotel og sportel samt butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget, f.eks. merchandisebutikker, mindre kiosker og lignende samt uddannelsesinstitutioner.

Det samlede maksimale etageareal er 45.000 m<sup>2</sup> i delområde A, heraf maksimalt 15.000 m<sup>2</sup> til tribune (svarende til en maksimal tilskuerkapacitet på 10.000 tilskuere), maksimalt 300 m<sup>2</sup> til butikksformål, maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> til kontorfaciliteter samt maksimalt 8.000 m<sup>2</sup> til konference- og uddannelsesrelaterede funktioner. Den enkelte butik må være maksimalt 150 m<sup>2</sup>, og butikker skal integreres i hovedbygningen. I hovedbygningen kan der desuden etableres café og restaurant samt tilhørende køkkenfaciliteter.

Inden for delområde A vil der desuden kunne placeres udendørs idrætsfaciliteter såsom skøjtebane, cykel- og boldbaner, atletikstadion m.v. Der udlægges også areal til vejadgang og parkering.

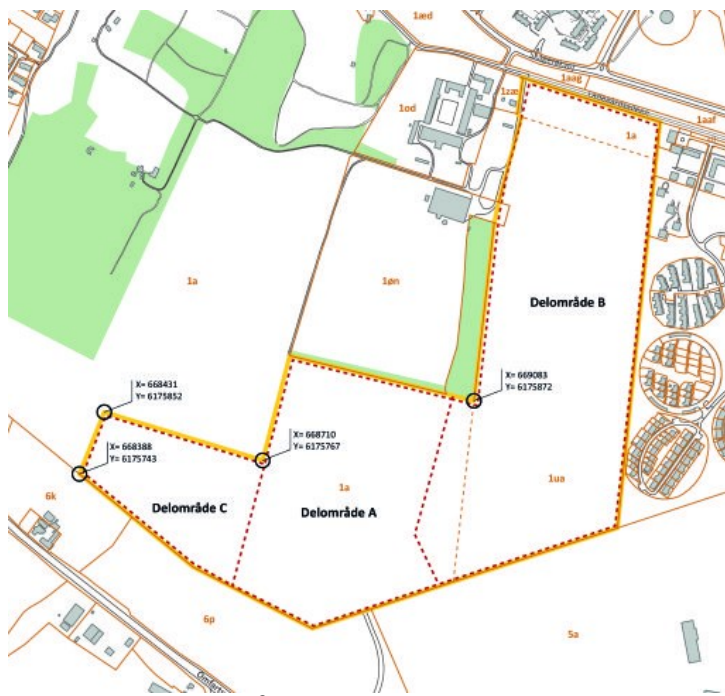


Illustration med delområder

### Udbygningsmuligheder

Lokalplanen skaber mulighed for udvikling af sportsfaciliteterne i området. Ny bebyggelse skal ligeledes placeres inden for byggefeltet i delområde A, og nye udendørs faciliteter kan placeres i parken.

Hvis udvidelsen bevirker, at det samlede areal overskrider det maksimale etageareal på 45.000 m<sup>2</sup> eller at ny bebyggelse ønskes placeret uden for byggefeltet, vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan. I en sådan situation vil det være nødvendigt på ny at afklare forhold til naboer, placering af parkering osv.

### Idræts- og parkområde - den grønne struktur

Idræts- og parkområdet består af flere større anlæg, som bruges til forskellige sportsaktiviteter bl.a. fodboldbaner, et stadion, et atletikstadion, tennisbaner, sansehøve, petanquebaner, BMX-baner og løbe-, ride- og vandreruter.

### Loopet

Loopet er et bærende princip og et resultat af arkitektkonkurrencen i 2014. Loopet findes både i form af stier, søer og vandløb samt parkens beplantning og bevæger sig rundt i landskabet - over, under, hen til og omkring de forskellige faciliteter. Lokalplanen beskriver, hvorledes større og mindre loops tilsammen skal forbinde alle parkens funktioner. Princippet med Loopet er, at det også ved efterfølgende udbygninger skal udgøre et arkitektonisk identitetsskabende element.

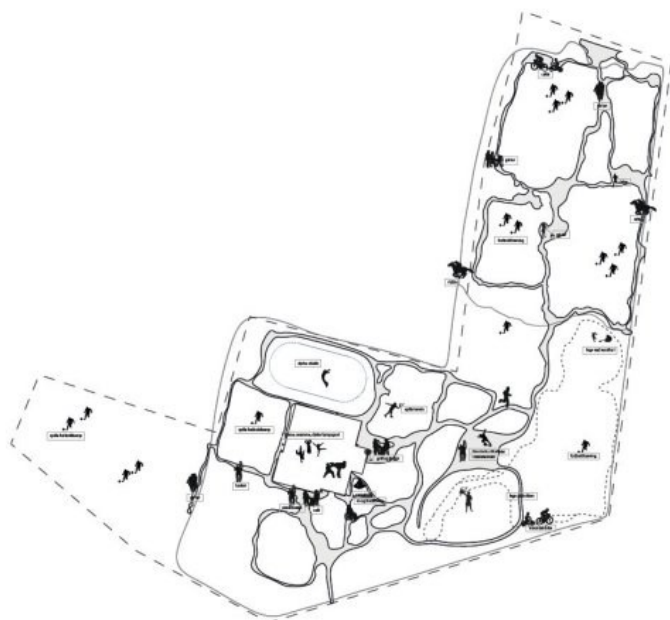
Selve stisystemet består dels af en hovedsti, som går fra nord mod syd, og dels af bistier, der udlægges som kontinuerlige loops, som forbinder parkens forskellige faciliteter. Hovedstien er livsnerven, som går gennem hele området. I forbindelse med hovedstien udlægges der hybridzoner, som er separate områder, hvor der er mulighed for at dyrke de mere spontane og uorganiserede sportsgrene såsom parkour, BMX, streetbasket og lignende, men der er også mulighed for at indtage hybridzonerne til ophold, fællesskab og leg.

Principperne for stierne er angivet på kortbilag 6, men lokalplanen giver også mulighed for, at flere stier vil kunne komme til efterhånden som området bliver udbygget. Kortbilaget er dermed ikke et udtryk for områdets endelige stiplan, men anviser i stedet de væsentlige stier, der sikrer, at de faciliteter, som i første omgang vil blive gennemført (herunder fodboldbanerne, tennisbanerne, atletikbane, fodboldstadion, petanque baner, basket baner, BMX baner og den centrale hovedbygning), bliver bundet sammen. Der etableres også en ridesti langs områdets kant. Ridestien er med til at forbinde området med rideklubben og det omkringliggende landskab. Lokalplanen giver desuden mulighed for stadgange til

naboområderne for at sikre en god sammenhæng til omkringliggende kvarterer og den øvrige by, men der er ikke krav om etablering.

#### **Landskabet i parken**

Landskabets hældning betyder, at der fra Ladegårdsalleén er udsigt over det åbne land syd for Holbæk by, og lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i byggefelt A op til 19 m. Disse to forhold er styrende for lokalplanens krav til terrænregulering. Generelt må terrænet ikke reguleres mere end 1 meter i højden, men en række konkret udpegede steder sikres det, at der kan etableres flade baner og enkelte bakker, som sikrer at terrænet stadig opleves varieret. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaringsværdige stendiger. Bevaringsværdien knytter sig til den kulturhistoriske værdi af stendiger. Beplantning i parken kommer primært til at bestå af højtstammede træer i græs - en klassisk parkbeplantning. Belysning med master og spots gør, at både beplantning og sti belyses, så der skabes trykthed og overskuelighed.



#### **Aktiviteter i idræts- og parkområdet**

##### **Vandet - Den blå struktur**

Lokal håndtering af regnvand tillægges stor værdi, og regnvandet indgår i den fysiske planlægning som en ressource.

Lokalplanen skaber mulighed for, at den blå struktur tænkes ind i Loopet som et aktivt element og løber parallelt med hovedstien. Søer, vådområder og vandløb skal håndtere området regnvand - nu og i fremtiden - og samtidig skabe et legende element gennem landskabet. Der skabes et vandsystem, der både som enkeltstående og som led i en sammenhængende blå struktur, skaber leg og motiverer til både hvilepuls og høj puls - med aktiviteter såsom løb, crossfit, spring på trædesten, vandlegeplads og soppebassin. Den blå struktur kan ligeledes indgå i undervisningsrelaterede aktiviteter for bl.a. skoler og bidrage til at skabe viden om og kendskab til naturen og dens biodiversitet i og omkring det blå system.

Vandet ledes fra den nordlige del af lokalplanområdet mod den sydlige del ad et sammenhængende system af vandløb og søer. Søerne er placeret, hvor vandet allerede i dag samles, mens terrænet bearbejdes, så vandet kan løbe i de små vandløb, så vandet fordeles i søerne. Vandløb og søernes størrelse varierer afhængigt af regnmængden, og oplevelserne vil hele tiden ændre sig. I våde perioder vil der være større søer, hvor regnvandet tilbageholdes, og vandløbene vil transportere vandet. I tørre perioder vil de fleste søer tørre ud, og nogle vil fremstå som fordybninger med sten, grus, græs eller anden beplantning i bunden, mens andre

vil fremstå mere mudrede og anvendelige til 'OCR-løb' og børns 'mudder-leg'.

Sydligst skabes mulighed for at placere en større sø, som håndterer regnvand fra bygningen og giver en flot ankomst samtidig med, at det rykker landskabet helt tæt på bygningen. Denne sø vil have et permanent større vandspejl. Den blå struktur sikrer, at alt hverdagsregn håndteres lokalt på grunden.

### **Veje og stier - Den sorte struktur**

#### ***Vejadgange***

Der er to primære adgange til lokalplanområdet; fra nord for de bløde trafikanter via Ladegårdsalléen og fra syd for bilister via Omfartsvejen.

I lokalplanområdets vestligste del anvises desuden en vejadgang fra Skagerakvej, hvorfra der skal udlægges en servicevej ned til delområde A.

Således forbeholdes idræts- og parkområdet hovedsageligt gående, cyklende og idrætsudøvende.



### *Veje, stier og parkering*

#### ***Parkering***

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til brugere og besøgende og at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Krav til udlæg af parkeringspladser følger kommuneplanens generelle rammer for parkeringsarealer, som lyder:

Detailhandel og erhverv:

1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal butik

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal publikumsorienteret service

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, kontor m.v.

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til offentlige formål i øvrigt

Der skal anlægges minimum 500 parkeringspladser. Der skal etableres afsætningsplads og handicapparkering tæt ved hovedindgangen, og sundhedscenteret har sin egen parkeringsplads med ca. 40 pladser og 12 pladser til minibusser. Disse pladser skal etableres i fast belægning.

Den øvrige parkeringskapacitet er udlagt på terræn syd for byggefeltet rundt om søen ved ankomstpladsen. Dele af p-pladser kan til daglig fremstå som en del af det grønne fri- og opholdsareal eller bruges til leg og aktiviteter samt til events. Disse parkeringsarealer kan anlægges med grus, græsarmering og lignende og med markering af hver enkel p-plads.

Cykelparkering findes både i tilknytning til indgangspartierne og decentralt rundt om i parken.

## **Arkitektur**

Lokalplanen giver bred mulighed for udformning og udseende af bebyggelse, da området skal kunne rumme en lang række forskellige faciliteter, hvor materialevalg, udformning og konstruktion vil være afhængig af den givne funktion eller aktivitet.

Hovedbebyggelsen i delområde A kan opføres som et samlet bygningskompleks, en sammenstilling af de mange hal-lignende volumener. Installationer og teknik på tage skal skjules, dog kan der etableres op til 15 synlige afkast (skorsten) på tage af hensyn til effektiviteten af ventilationsanlæg og anden teknik.

I idræts- og parkområdet kan der opføres forskellige faciliteter af større eller mindre karakter, såsom sportslader, motionsredskaber, orangeri, toiletbygninger m.v.

Lokalplanen muliggør derudover, at facader kan bemales, udsmykkes eller belyses for at opnå en særlig kunstnerisk eller arkitektonisk effekt.

## **Skiltning**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning, som skal sikre synlighed af og oplysninger om området. Skiltning skal tilpasses konteksten, dvs. tage hensyn til områdets karakter, omgivelser og skala.

Der kan bl.a. opsættes eller påmales skilte ved indgangene til området, ligesom der for hver funktion i idrætscenteret kan opsættes eller påmales et skilt på facaden.

I forbindelse med fodboldbaner eller lignende idrætsanlæg, kan der opsættes bandereklamer rundt om selve banen, og der kan ved idrætscenteret, udover skiltning med stedets navn, tillades skilte, hvor der reklameres med forestillinger, arrangementer og lignende. Skiltene skal placeres på bygningens facade og skal tilpasses bygningens arkitektur.

Lokalplanen giver tillige mulighed for ét stort velkomstskilt på 3,5 meter bredt og 3,5 meter højt.

## **Belysning**

Belysningen af området skal tage tre hensyn. For det første skal belysningen understøtte, at området også kan anvendes efter hensigten, når der ikke er tilstrækkeligt dagslys. For det andet skal belysningen etableres, således at der tages størst muligt hensyn til nærmeste naboer. For det tredje skal området belyses, så det forurener mindst muligt, således at der ikke er unødigt stærk belysning på bl.a. stier.

Området skal således ikke belyses ensartet, og der defineres derfor følgende fire områder med forskellige principper for belysning:

### ***Belysning af fodboldstadion.***

Belysningen på fodboldstadion skal etableres således, at DBUs standard for Superliga-niveau kan opfyldes. Belysning må maksimalt være 1000 LUX svarende til kraftig stadionbelysning.

### ***Belysning af atletikstadion samt kunststofbaner.***

Disse områder kræver god belysning både af hensyn til aktiviteten i områderne og i forhold til tryghed. Samtidig skal nogle idrætsfaciliteter leve op til specifikke krav til belysning for at opfylde standarder fra forskellige idrætsorganisationer.

Belysning må maksimalt være 500 LUX. Særligt er der krav til belysning af atletikstadion. Der kan anvendes effektbelysning.

### ***Belysning af hovedstien og bygningsnære arealer.***

Hovedstien og bygningsnære arealer skal belyses for at skabe tryghed, oversigtlighed og trafikikkerhed eller for at skabe særlige stemninger. Belysningen skal være forskellig i forhold til benyttelsen af hovedstien og bygningsnære arealer, således at de arealer, der anvendes meget, er godt belyst og f.eks. parkeringsarealer, der kun anvendes ved store arrangementer, kun belyses, når det er nødvendigt.

### ***Belysning af øvrige udendørsbaner.***

Disse områder må forventes at have en betydelig mindre anvendelse i de mørke perioder. Derfor skal øvrige udendørsbaner i udgangspunktet ikke belyses. Dog er der mulighed for at belyse f.eks. hybridzoner og andre idrætsfaciliteter præcist.

Belysningen af baneanlæg må ikke overskride anlæggets (se illustrationen herunder) afgrænsning med mere end 3 m.





*Illustrationen viser at et "anlæg" skal forstås som banearealer samlet og ikke banerne enkeltvis.*



## Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring i otte uger fra den 6. maj 2016 til den 1. juli 2016.

Der har været afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 21. maj 2016. Mødested ved Holbæk Rideklub, Ladegårdsalleen 3 B, kl. 10 og kl. 13. Herfra foregik mødet som en rundvisning i lokalplanområdet. Der har tillige været afholdt et borgermøde på Naturskolen den 14. juni 2016.

Svar på indsigelser kan ses i form af indsigelsesnotat, [her](#).



## Energi og forsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

### **Varmeforsyning**

Området ligger uden for kollektivt forsyningsområde.

Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende [varmeplan](#) for Holbæk Kommune.

Opvarmning kan ske ved individuel opvarmning, eller der kan etableres fælles varmforsyning for den samlede bebyggelse, eksempelvis i form af blokvarmeanlæg, jordvarmeanlæg, brinelaug eller lignende.

### **Regn- og Spildevand**

Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne.

Vandet bruges som en ressource og kan opsamles, genanvendes, forsinkes, nedsives og/eller afledes til vandområder inden for lokalplanområdet. Se nærmere beskrivelse af den blå struktur i afsnittet 'Lokalplanens indhold'.

Lokalplanområdets øvre jordbundsforhold består primært af et tykt og svært gennemtrængeligt lag af moræneler. Dette bevirker, at der ikke kan nedsives store mængder af regnvand, og store dele af regnvandet skal derfor opsamles.

Der er foretaget en hydraulisk analyse af lokalplanområdet. Analysen viser, at risikoen for oversvømmelser langt overvejende kommer i forbindelse med skybrudshændelser. Der er en lille risiko for, at en længere periode med meget regnvej, kan give anledning til oversvømmelser. Det vurderes, at det er muligt at håndtere, idet lokalplanområdet overvejende ligger på "toppen" af strømningsvejene. Derimod er pludselige voldsomme skybrudshændelser vanskeligere at håndtere, hvorfor det oftest handler om at sikre, at de "rigtige" områder bliver oversvømmet. Helt overordnet har nedsivning af vand i forbindelse med skybrud meget begrænset effekt, idet den hastighed som vand nedsiver med ikke står mål med den mængde af vand, der tilføres et område ved skybrud. Fordi undergrunden derudover består af moræneler er det usandsynligt, at der kan etableres omfattende nedsivning til grundvandet.

### **Forsynings- og afløbsledninger**

Ud fra det naturlige terrænfald vil det meste af lokalplanområdets overfladevand løbe mod syd til Kalve Å. Med den terrænbearbejdning der gives mulighed for vil området ikke påvirke naboerne i forbindelse med ekstremregn.

### **Affald og genbrug**

Affald bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald".

Bortskaffelse skal ske adskilt fra og uafhængigt af publikumsadgangen.



## Statslig og regional planlægning

Regionsrådet vedtog i 2015 den regionale vækst- og udviklingsstrategi for Region Sjælland. Strategien indeholder målsætninger for hvordan der skal skabes udvikling, vækst og beskæftigelse i hele Region Sjælland til gavn for virksomheder og borgere.

Vækst- og udviklingsstrategien er opbygget omkring ti konkrete målsætninger såsom bl.a. øget beskæftigelse, grøn energi, anlægsinvesteringer, som bidrager til varig vækst og blivende beskæftigelse, samt digital infrastruktur og en kompetent arbejdsstyrke.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

---

## Kommuneplan 2013-2025

Størstedelen af området er omfattet af rammeområde 2.F05 i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune.

Området er udlagt til offentlige formål, herunder idræts-, kulturelle-, undervisnings- og fritidsmæssige formål. I relation til disse formål sikrer anvendelsesbestemmelserne mulighed for erhverv, herunder hotel/ sportelformål (publikumsorienterede servicefunktioner) samt butikksformål såsom merchandisebutik, mindre kiosker med udsalg i forbindelse med kampe og lignende til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 og den maksimale bygningshøjde er 26 m. Lysmaster må opføres med en maksimal højde på 45 m. Bebyggelse skal placeres efter bedst mulig tilpasning til landskabet.

Den sydvestlige del af området er omfattet af rammeområde 2.R01. Området er udlagt til rekreative formål herunder friluftaktiviteter og lignende, samt jordbrugsformål i tilknytning hertil og undervisningsformål (naturskole, skov og dyrehave).

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune.

### Sektorplaner/temaplaner

Området er omfattet af:

- Landskabsplan for Holbæk Kommune
- Helhedsplan for Holbæk by
- Strategisk Varmeplan for Holbæk Kommune

### **Landskabsplan for Holbæk Kommune**

Ifølge landskabsplanen for Holbæk Kommune er lokalplanområdet en del af et område, som formidler overgangen mellem by og land og danner en grøn forbindelse mellem Holbæk by og det åbne land syd for motorvejen. Lokalplanområdets grønne kiler og diger er derfor vigtige at sikre og udbygge.

Uddrag fra landskabsplanen: "Området ved Tveje Merløse danner en harmonisk helhed, som markerer indgangen til Holbæk på en fin måde. Delvist skæmmet af go-kartbanen, motorvejen og transformatorstationen ved omfartsvejen. Markant grænse mod Ladegårdens jorder. Den kommende bygning af Arenaen bør tage hensyn hertil." (Arenaen er en tidligere anvendt arbejdstitel for Holbæk Sportsby. Lokalplanen sikrer ,med udlæg af et begrænset

byggefelt , at der tages hensyn til Tveje Merløses kvaliteter.

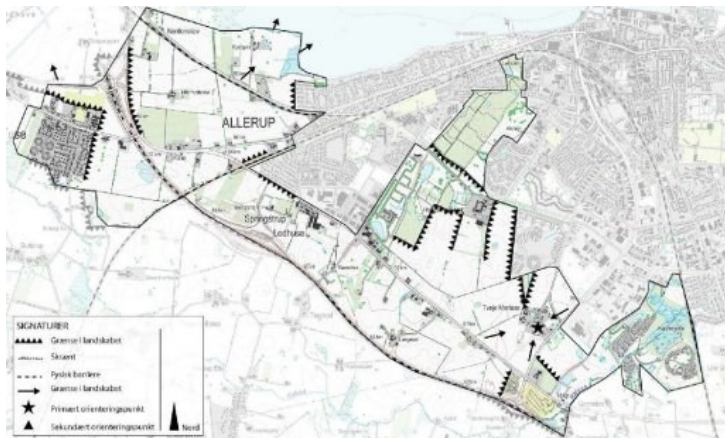


Illustration fra Landskabsplanen

### Helhedsplan for Holbæk by

Holbæk by har fire overordnede landskabskiler, som strækker sig fra det åbne land ind til bykernen og fjorden. To landskabskiler løber fra syd til centrum. Den ene ved Ladegården og Knudskoven og den anden er landskabskilen, som omfatter Holbæk Fælled. I øst er Dragerup Skov og i vest Fjordstien. Tværgående stifterbindelser kobler de fire landskabskiler sammen.

Målsætningen er at fastholde, understøtte og integrere denne grønne struktur i forhold til boligområder og rekreativ anvendelse. Nye idræts- og rekreative funktioner skal placeres i tilknytning til de fire overordnede landskabskiler og forbindes med de overordnede stifterbindelser for at sørge for god tilgængelighed og for at øge brugen af byens grønne naturområder.



Strukturkort med de fire grønne kiler, stifterbindelser og den prioriterede stifterbindelse, som er markeret med en rød stipling. Helhedsplanen fastslår, at det med opførelsen af Holbæk Sportsby er vigtigt at prioritere udbygning af eksisterende stifterbindelser mellem kilerne samt ind til byen. Helhedsplanen foreslår, at der skabes et sammenhængende stifterløb og parkbånd gennem de to sydliggående kiler med særlig visuel profil. Gerne med forskellig karakter for de to kiler og med aktivitetspunkter langs en cykel- og gangsti.

Ringgaderne binder byen og indfaldsvejene sammen, og i følge helhedsplanen vurderer Holbæk Kommune ikke, at nye større trafikanelæg bliver nødvendige i forbindelse med opførelsen af Holbæk Sportsby, idet projektet kobles på en af de overordnede eksisterende ringgader. Dog skal der foretages en vurdering heraf i forbindelse med den senere planlægning.



## Eksisterende lokalplaner

Den sydvestlige del af området er omfattet af lokalplan 32. Lokalplanen tilvejebringer det planmæssige grundlag for opførelse af en spejderstation samt rekreativ anvendelse af området til golf, ridning m.v.

Lokalplan nr. 32 ophæves for indeværende lokalplans område ved endelig vedtagelse af denne.

Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

---

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Det vurderes ikke, at lokalplanens muligheder vil påvirke nabokommuner i væsentlig grad, da der primært gives mulighed for en fysisk samling af forskellige idrætsfaciliteter, som allerede eksisterer i Holbæk by.

---

## Kystnærhedszone

Området er omfattet af kystnærhedszone. Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på 1,8 - 2,5 km, og der er eksisterende bymæssig bebyggelse, skov og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. På grund af afstanden til kysten, samt den mellemliggende by, opfattes området ikke som en del af kystlandskabet.

Den nye bebyggelse, som muliggøres med lokalplanen, vil have en maksimal højde på 19 m.

Det vurderes på denne baggrund, at det muliggjorte byggeri kun i meget begrænset omfang vil øve indvirkning på kystlandskabet. Undtaget herfra er mulig opsætning af høje lysmaster.



Diagram, som illustrerer placeringen af Holbæk Sportsby i terrænet. Imellem havnen og sportsbyen ligger Holbæk by og herved vurderes sportsbyen ikke påvirker oplevelsen af kysten fra Holbæk Fjord.

---

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der kan etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget, f.eks. merchandisebutikker, mindre kiosker og lignende.

Det samlede maksimale etageareal er 300 m<sup>2</sup> til butiksformål, den enkelte butik må maksimalt være 150 m<sup>2</sup>, og butikker skal integreres i hovedbygningen. Rammen er fastlagt i kommuneplanen.

---

## Diverse udpegninger

Skovbeskyttelseslinje

Den nordvestlige del af området mod Ladegårdsalleen er omfattet af en skovbeskyttelseslinje. Inden for denne linje må der efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 ikke placeres bebyggelse mv. i en afstand af 300 m. fra skov.

Skovbeskyttelseslinjen forventes ophævet for lokalplanens område ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

#### **Kirkebeskyttelseslinje**

Området grænser i den sydøstlige del op til kirkebeskyttelseslinjen omkring Tveje Merløse Kirke. Beskyttelseslinjen lægger ingen begrænsninger på lokalplanens område, men udsigten mod kirken skal i videst muligt omfang være intakt.

#### **Bevaringsforhold og Museumsloven**

Omgivende diger er omfattet af Museumslovens § 29a, hvoraf det fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Der er dog mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde. Se lovens § 29 j, stk. 2.

I forbindelse med sagsbehandlingen af et konkret projekt, skal der søges dispensation til gennembrud af dige ved vejadgang fra syd samt gennembrud af dige til stiforbindelser m.v. Dispensationen skal søges hos Holbæk Kommune.

#### **Grundvandsinteresser**

Holbæk Sportsby vil blive anlagt i et område med drikkevandsinteresser. Det betyder, at etablering af anlæg og aktiviteter, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet, så vidt muligt undgås. Der er ingen vandværksboringer i nærheden af lokalplanområdet. FORS har kildepladsen Langerød ca. 1,3 km. syd for området og kildepladsen Vallestrup/Hellestrup ca. 1,8 km. sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i ydreområdet af indvindingsoplandet tilhørende Vallestrup og Hellestrup Kildeplads.

---

### **Offentlig service**

Området ligger 2,5 km. fra Holbæk station, og Bus 501A holder ved lokalplanområdets nordvestlige hjørne ca. 600 m. fra byggefeltet A.

I Holbæk er der inden for 2-3 km. placeret en lang række uddannelsesinstitutioner. Det omfatter bl.a. University College Sjælland med ti videregående mellemlange uddannelser, EUC Nordvestsjælland med Slotshaven Gymnasium og Sosu Sjælland Holbæk - Uddannelser: Grundforløbet, Social- og sundhedshjælper, Social og sundhedsassistent og Pædagogisk Assistent. Alle har et stort antal studerende, der må forventes at få gavn af sportsbyen. Derudover er der gymnasier og andre ungdomsuddannelser, folkeskoler og dagtilbud i området, som på samme måde får gavn af sportsbyen f.eks. Østre Skole, Sofielundsskolen, Holbæk Lilleskole, Isefjordsskolen, Fjordsskolen, Slotshaven Gymnasium og Tjørnegården fritidshjem, samt børneinstitutionerne, såsom Fjordbakken og Stormøllens Børnehave.

---

---

## Miljø

### Støj

#### Trafikstøj

Den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for påvirkninger af boliger med støj fra vejtrafik skal overholdes. Trafikken til og fra området kan påvirke omgivelserne, men det nuværende og fremtidige støjniveau på de omkringliggende veje vil være omtrent uændret. For den nye adgangsvej er trafikmængden beskeden, og de vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj mod boliger vil under fri udbredelse kunne overholdes i afstanden til vejkant på over 12 m. Der vil forventelig ikke være boliger eller andre støjfølsomme funktioner indenfor denne afstand til den nye adgangsvej.

**OBS.** Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

#### Virksomhedsstøj

Aktiviteter på boldbaner og fodboldkampe på stadion giver anledning til støj i omgivelserne. Det forventes dog, at en 80 meter afstandszone mellem eksisterende boliger i naboområdet mod øst, indenfor hvilke der ikke må etableres støjende aktiviteter uden der også etableres afskærmning, er tilstrækkelig til at sikre, at naboer ikke bliver væsentligt generet. Ligeledes vurderes at regulering af støj fra større arrangementer, ved krav til det maksimale antal koncerter om året og til tidspunkterne for deres afholdelse, vil være tilstrækkelig til sikring af uhensigtsmæssige gener fra anlægget.

### Jordforurening

Region Sjælland har ikke registreret oplysninger om forurening eller mulighed for forurening på de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

### Fund og fortidsminder

Holbæk Kommune har foretaget arkæologiske forundersøgelser af området mellem Ladegårdsalleén og projektområdets sydlige grænse, hvor der er konstateret spor efter forhistorisk aktivitet på det meste af arealet. I fem områder ligger aktivitetssporene så koncentreret, og er af så væsentlig karakter, at der er grundlag for egentlige udgravninger.

Seks kendte arkæologiske fundsteder, primært stenalderboplads, ligger spredt ud over arealet. Umiddelbart nord for området har Holbæk Museum undersøgt en jernalderboplads med spor efter jernudvinding i forbindelse med etableringen af Skagerakvej, og i bebyggelsen Bernts Have er der undersøgt boplads fra bronzealderen. Matrikler under det tidligere Holbæk Ladegård er kendt for at rumme mange fortidsminder.

Skulle der mod forventning blive fundet spor efter væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejder i området, er det i forhold til



museumslovens § 27 stk. 2 pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang, det berører fortidsminderne. I delområde C er forundersøgelserne igangsat og resultatet forventes klart i ultimo juni.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Miljøscreeningen offentliggøres sammen med lokalplanforslag 2.67 som bilag.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanforslag 2.67 har Holbæk Kommune udarbejdet en miljørapport som en samlet vurdering af planforslaget. Planen er omfattet af projekter på lovens bilag 3 og 4, punkt 12: Turisme og Fritid.

Formålet med en miljørapport er at beskrive de miljømæssige konsekvenser ved etableringen og driften af de i lokalplanen og kommuneplantillægget muliggjorte anlæg og eventuelle alternativer. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planen og konsekvenserne for miljø og mennesker. Miljørapporten skal desuden pege på en række miljøindikatorer, som man vil overvåge, når planen gennemføres.

De miljøparametre, der behandles i miljøvurderingen, er identificeret og afgrænset i kommunens afgørelse om miljøvurdering. Afgrænsningen er lavet på baggrund en screening og scoping udarbejdet af Holbæk Kommune.

Miljøvurderingen afgrænses således til at omfatte følgende emner:

- Landskab og kulturmiljø
- Trafik
- Støj
- Natur
- Lys
- Påvirkningen af friluftsliv beskrives desuden overordnet.

Den miljømæssige påvirkning af de enkelte parametre vurderes ud fra planforslagets karakteristika og 0-alternativ, der beskrives i hhv. kapitel 3 og kapitel 4.

Miljørapporten har været i høring sammen med lokalplanforslag 2.67 som bilag. Der er ikke kommet kommentarer eller bemærkninger til miljøvurderingen i høringsperioden.

## Servitutter

Der er lyst en række servitutter indenfor lokalplanområdet. Langt hovedparten er ikke i konflikt med lokalplanen og respekteres derfor. Dog er der en servitut, der skal håndteres i forbindelse med en evt. vedtagelse af lokalplanen. Det er:

Dato/løbenummer	Tingbogens tekst matr.nr. 1a <b>Ladegården, Holbæk</b> Jorder	Bemærkninger til brug ved udarbejdelse af lokalplan
16.02.1922-902324-21	Dok om fredskov mv, Vedr. 1A,1AK	Fredskov på lokalplanområdet. Slettelse af fredskov skal behandles af fredskovsmyndigheden. Indtil da skal servitутten respekteres.



Holbæk Kommunens strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i videst muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

#### **Byggeri og planlægning**

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

#### **Transport**

Lokalplanen ligger i tæt tilknytning til kollektiv transport i form af busbetjening på Skagerakvej, Valdemar Sejrsvej og Stenhusvej. Området ligger desuden inden for cykelafstand af Holbæk Station. Lokalplanområdet kobler sig på det eksisterende stinet.

#### **Ressourcer og miljø**

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere f.eks. regnvandssøer jf. den blå struktur.

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning af regnvand.

#### **Natur**

##### *Naturbeskyttelsesområder*

Lokalplanområdet indeholder to beskyttede søer efter naturbeskyttelseslovens § 3. Den ene sø er beliggende midt i området, mens den anden ligger i skellet mod vest.

Det kan være en fordel, at flytte § 3-søen midt i projektområdet mod syd blandt andet for at etablere en ny grøn korridor. I givet fald skal der som erstatning etableres to nye søer, eventuelt i forbindelse med de eksisterende vandhuller syd for området.

Et regnvandsbassin kan ikke betragtes som en erstatning for en § 3-sø. Dog kan et regnvandsbassin med tiden vokse ind i et naturbeskyttelsesområde.

##### *"Bilag 4-arter"*

Habitatdirektivet forpligter Holbæk Kommune til at sørge for, at der ikke sker aktiviteter eller anlæg, som kan have skadelig virkning for bilag 4-arterne eller bestanden af hver art inden for området.

Jævnfør (Søgaard B. & Asferg T. (red), 2007) kan området potentielt være yngle og rastested for følgende arter: vandflagermus, brunflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Ingen af arterne er registreret i området.

Planerne for områdets udvikling vil kunne påvirke levesteder for dyr og planter både i positiv og i negativ retning. Flere småfugle trives, når området udvikles til et rekreativt område med bebyggelse og beplantning (f.eks. beplantninger imellem fodboldbanerne og langs stierne omkring den eksisterende sø). Til gengæld kan øget færdsel i området bevirke forstyrrelser af specielt råvildt, hare og agerhøns og lignende arter tilknyttet til det nuværende landbrugsland.

#### **Sundhed og trivsel**

Der er ingen forhold i planen, som udgør en sundhedsrisiko for befolkningen. Planen har tværtimod det sigte, at den vil kunne tilbyde flere sundhedsfremmede tilbud ved at integrere et sundhedscenter med svømmehal, multihal mv.

## Tilladelser og dispensationer

### Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden der kan igangsættes byggearbejder i området skal der, afhængig af det konkrete bygge- og anlægsprojekt, indhentes tilladelse eller dispensation fra:

- Skovbyggelinje.
- Vejmyndighed.
- Ophævelse af fredsskov.



## 2.67 Holbæk Sportsby

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015. om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

#### 1.1

at udlægge området til idræts- og sundhedsområde, samt andre anvendelser, der er målrettet områdets primære brug, herunder kulturelle formål og parkområde,

#### 1.2

at fastlægge placering af bebyggelse

#### 1.3

at fastlægge et sammenhængende stisystem, Loopet<sup>1</sup>,

#### 1.4

at sikre mulighed for en hensigtsmæssig fremtidig udvikling af idræts- og sundhedsområdet.

<sup>1</sup>Se definition af det sammenhængende stisystem 'loopet' i redegørelsens afsnit 'Lokalplanens indhold'.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 1ua, samt en del af matr. nr. 1a begge af Ladegården, Holbæk Jorder, samt alle parceller, der efter den 4.maj 2016 udstykkes i området.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

#### 2.3

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 4:

**Delområde A** omfatter en del af matr. nr. 1a Ladegården, Holbæk Jorder.

**Delområde B** omfatter 1ua og en del af matr. nr. 1a begge Ladegården, Holbæk Jorder.

**Delområde C** omfatter en del af matr. nr. 1a Ladegården, Holbæk Jorder.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Det samlede lokalplanområde må kun anvendes til<sup>3</sup>:

- Offentlige formål, herunder idræts- og parkområde med idrætsrelaterede funktioner såsom cykelbaner, boldbaner, aktivitetsområder, sportslader<sup>2</sup> og mindre servicebygninger, såsom toilet- og omklædningsfaciliteter, depoter m.m., samt cykel- eller atletikbane eller lignende.
- Offentlige formål, herunder kulturelle formål i tilknytning til idræts- og parkområdet, såsom udstilling af kunst og opstilling af faciliteter for midlertidige arrangementer.
- Offentlige formål, herunder sundhedsrelaterede formål i tilknytning til idræts- og parkområdet, såsom sansehave, drivhus, orangeri, hytter og mindre bygninger i tilknytning til de enkelte funktioner.
- Vejanlæg og etablering af det sammenhængende stisystem 'loopet'<sup>1</sup>.
- Grønt område med mulighed for placering af servicebygninger og lignende anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder transformatorer, pumpestation, solcelleanlæg, anlæg for lokal afledning af regnvand, regnvandsbassin m.v.

## Delområde A<sup>3</sup>

### 3.2

Delområde A må tillige anvendes til:

- Offentlige formål, herunder idrætsanlæg, såsom fodbold- og atletikstadion, svømme- og skøjtehal, idræts- og multihaller med tilhørende faciliteter, såsom elitesportscenter, uddannelsesfaciliteter, overnatningsfaciliteter og lignende.
- Offentlige formål, herunder sundhedsformål, såsom sundhedscenter, klinikker for f.eks. læger, tandlæger og fysioterapeuter, mødecenter, uddannelsesfaciliteter og lignende.
- Offentlige formål, herunder kulturelle formål, såsom koncert- og teaterfaciliteter.
- Butikker for detailsalg, samt café og restaurant.
- Erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv med tilknytning til idræt eller sundhed.
- Tekniske anlæg til områdets forsyning herunder varmecentral.
- Parkering for biler, busser, taxi og cykler.

<sup>1</sup>Se definition af det sammenhængende stisystem 'looptet' i redegørelsens afsnit 'Lokalplanens indhold'.

<sup>2</sup>Sportslader defineres som overdækkede åbne eller lukkede konstruktioner til f.eks. dans, fodbold, volley, petanque, cykling, håndbold og lignede.

<sup>3</sup>Lokalplanens bestemmelser er opbygget således, at den fastsætter bestemmelser for hele lokalplanområdet og herefter konkretiseres det for hver enkelt delområde A, B og C, hvor der er behov for yderligere bestemmelser.

## § 4 Butiksarealer

### 4.1

Inden for delområde A må der tillige etableres dagligvare- og udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoetageareal til detailhandel i lokalplanområdet må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

### 4.2

Der må kun etableres én dagligvarebutik til lokalplanområdets forsyning.

## § 5 Udstykninger

### 5.1

Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering.

### 5.2

Veje kan udstykkes særskilt.

### 5.3

Indenfor lokalplanområdet kan udstykkes matrikler op til 150 m<sup>2</sup> til tekniske anlæg såsom pumpebrønde til spildevand, vandboringer eller lignede

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Det samlede lokalplanområde.

### 6.1

Inden for lokalplanområdet må bebyggelse kun opføres med en maksimal højde på 12 m.

### 6.2

Bebyggelse må kun etableres inden for byggefelter, som vist på kortbilag 5.

### 6.3

Inden for lokalplanområdet må der opføres i alt fire sportslader<sup>4</sup>, én på maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> og de øvrige på maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Sportslader skal placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 5, og i tilknytning til hovedstien.

### 6.4

Uden for byggefeltet kan desuden opføres:

- Mindre bygninger på maksimalt 50 m<sup>2</sup>, som understøtter den idræts- og sundhedsrelaterede brug af området, såsom pavilloner, skibscontainere, orangerier, legehuse, cykelparkering, hytter, toilet- og omklædningsfaciliteter, redskaber til motion, leg og lignende. Disse bygninger må kun placeres i direkte tilknytning til Loopet<sup>5</sup> jf. §8.5.
- Mindre bygninger på maksimalt 35 m<sup>2</sup> til områdets tekniske forsyning, herunder transformestation, varmecentral, pumpestation, solcelleanlæg og lignende anlæg.
- Mindre bygninger på maksimalt 35 m<sup>2</sup> til installationer for kulturelle formål såsom udsmykning, kunstvægge, udstillinger, opstilling af skulpturer m.v.

### 6.5

Bebyggelse uden for byggefeltet må kun etableres i højst én etage og med en maksimal højde på 8,5 m. jf. §6.2

## Delområde A<sup>6</sup>

### 6.6

Inden for delområde A må der maksimalt opføres 45.000 m<sup>2</sup>, heraf:

- Fodboldtribune må højst opføres med et maksimalt areal på 15.000 m<sup>2</sup> og med en maksimal tilskuercapacitet på 10.000 tilskuere.
- Sundhedscenter må opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 10.000 m<sup>2</sup>.
- Erhvervsfunktioner må opføres med følgende maksimale bruttoetagearealer:
  - idræts- og uddannelsesrelaterede erhvervsfunktioner: 8.000 m<sup>2</sup>, herunder konference- og uddannelsesfaciliteter og lignende,
  - kontorfaciliteter: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Varmecentral til bebyggelse i lokalplanområdet: 500 m<sup>2</sup>

### 6.7

Bebyggelse inden for byggefelt 1 må kun etableres i højst tre etager med en maksimal højde på 19 m. Niveauplan fastsættes til kote 32. Jf. kortbilag 5.

### 6.8

Bebyggelsens hovedindgange skal etableres ud mod hovedstien, der er angivet på kortbilag 6. Jf. §8.1

## Delområde B og C<sup>6</sup>

### 6.9

Inden for Delområde B og C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 3 %.

<sup>4</sup>Sportslader defineres som overdækkede åbne eller lukkede konstruktioner til f.eks. dans, fodbold, volley, petanque, cykling, håndbold og lignende.

<sup>5</sup>Se definition af det sammenhængende stisystem 'loopt' i redegørelsens afsnit 'Lokalplanens indhold'.

<sup>6</sup>Lokalplanens bestemmelser er opbygget således, at den fastsætter bestemmelser for hele lokalplanområdet og herefter konkretiseres det for hver enkelt delområde A, B og C, hvor der er behov for yderligere bestemmelser. 5

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Det samlede lokalplanområde

#### 7.1

Ventilationsanlæg, afkast og lignende tekniske installationer må ikke være synlige på tage.

#### 7.2

Der må ikke anvendes reflekterende facade- og tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Undtaget herfra er vinduespartier, solceller og lignende.

#### 7.3

Solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer skal indbygges og være en del af bygningens arkitektur, i såvel tagflader som facader. Der kan dog opføres solfangere, solceller og lignende på terræn jf. § 12.4. Disse anlæg på terræn må ikke genere ved refleksion.

#### 7.4

Facader kan males, udsmykkes og belyses i farver for at opnå en særlig kunstnerisk eller arkitektonisk effekt.

#### 7.5

Der må etableres vandruchebaner gennem facade og tag.

## § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

### Vejadgang

#### 8.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Omfartsvejen og Skagerakvej, som vist på kortbilag 8.

#### 8.2

Servicevej A-B skal udlægges som stillevej med en placering som vist på kortbilag 8. Vejen skal udlægges i en bredde på minimum 6,5 m. og anlægges med kørebane på minimum 5,5 m. Vejen skal udføres i asfalt, beton, belægningssten eller lignende fast materiale.

### Stier - Loopet

#### 8.3

Der kan etableres stitilslutninger til naboarealer som vist på kortbilag 6. Stiforbindelserne kan etableres ved gennembrud af dige og beplantningsbælte.

#### 8.4

Inden for lokalplanområdet udlægges offentlige stier i et hierarkisk system bestående af en hovedsti, bistier, ridestier og hybridzoner. Disse udlægges i princippet som vist på kortbilag 6.

#### 8.5

Sti A-B og C-D (hovedsti) skal udlægges i en bredde på minimum 6 m. og anlægges i en bredde på minimum 3 m. med belægning i asfalt, beton, belægningssten, slotsgrus eller lignende fast belægning, jf. kortbilag 6. Integreret i hovedstiforløbet kan der opføres mindre bygninger, som understøtter den idræts- og sundhedsrelaterede brug af området, jf. § 6.4 .

#### 8.6

Sti E-F udlægges til ridesport i en bredde på mindst 2 m. uden belægning, som vist på kortbilag 6.

#### 8.7

Øvrige stier (bistier) anlægges med belægning i grus, asfalt, beton, belægningssten eller uden belægning. Stier skal udlægges i en bredde på minimum 4 m. og anlægges med belægning i en bredde på minimum 2 m. Stier uden belægning skal udlægges i en bredde på minimum 2 m. Jf. kortbilag 6.

#### 8.8

I umiddelbar forbindelse med stier, må der etableres opholdsarealer (hybridzoner). Disse opholdsarealer må anlægges i grus, græs, beton, asfalt eller med faldunderlag som f.eks. gummibelægning, flis eller sand. Jf. kortbilag 6

#### 8.9

Hvor stier etableres henover vej- og parkeringsareal, skal stien markeres i belægningen f.eks. ved belægningsskifte, højdeforskelle, beplantning eller lignende.

#### 8.10

Hvor idrætsaktiviteter, plads- og stiforløb eller anden aktivitet kræver det, kan der etableres anden overflade end den §8.5 - §8.8 beskrevne.



## Parkering

### 8.11

Parkering må kun etableres inden for arealet "Område til parkering" vist på kortbilag 5. Cykelparkering må dog anlægges inden for hele lokalplanområdet jf. § 6.4.

### 8.12

Der skal udlægges parkering svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> til offentligt formål.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til publikumsorienteret service.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv og kontor.
- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butik.

### 8.13

Der skal anlægges minimum 500 parkeringspladser, herunder:

- mindst 40 parkeringspladser, som skal anlægges i umiddelbar nærhed til sundhedscentret,
- mindst 12 handicapparkeringspladser, fordelt på 4 store parkeringspladser til kassevogne og 8 små parkeringspladser til personbiler, som skal anlægges i umiddelbar nærhed til hovedindgangen og sundhedscentret,
- mindst 10 parkeringspladser til busser.

### 8.14

Der skal i forbindelse med hovedindgangen i delområde A etableres et areal til af- og påsætningsparkering svarende til 5 personbiler og en bus.

### 8.15

Der skal anlægges minimum 150 cykelparkeringspladser i umiddelbar nærhed til hovedbebyggelsen i delområde A. Der kan etableres overdækning i forbindelse med cykelparkering.

### 8.16

Parkeringsarealer må anvendes til aktivitetsområder, når parkeringspladserne ikke anvendes.

### 8.17

Der skal afsættes plads til manøvrer i forbindelse med parkering og af- og påsætning. Manøvrearealerne må ikke krydse bevægelseslinjer for lette trafikanter. Dette gælder også ved varelevering og renovation.

## Parkeringspladsers udformning:

### 8.18

Mellem rækker med parkering eller ved udsparring i parkeringsarealet skal der etableres beplantning med primært opstammede løvfældende træer. Parkeringsarealer skal omgives af beplantning bestående af opstammede løvfældende træer, nåletræer, hække eller anden grøn beplantning.

### 8.19

Træer, der placeres i belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til 5 m<sup>2</sup> jord pr. træ.

### 8.20

Parkeringspladser skal etableres med belægning i grus, græsarmering, asfalt, beton eller belægningssten og med markering af hver enkel p-plads.

### 8.21

Handicapparkeringspladser må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, jævne systemfliser eller lignende.

### 8.22

Parkeringspladser for personbiler skal have en bredde på mindst 2,5 m., en længde på mindst 5 m. og et manøvreareal på mindst 7 m.

### 8.23

Parkeringspladser til busser skal have en bredde på mindst 3 m. og en længde på mindst 12,5 m.

## § 9 Skiltning

### 9.1

Der må opsættes et skilt ved hver vejadgang jf. kortbilag 8. Skiltet må etableres i en højde på maksimalt 3,5 m. og en bredde på maksimalt 3,5 m.

## 9.2

Der må skiltes for hver funktion ved opsætning af et skilt på facaden, bemaling direkte på facaden eller løse bogstaver med en maksimal højde på 3,5 m. Derudover kan der opsættes et mindre antal oplysningsskilte på facader.

Alle skilte på facader skal udformes, så de tilpasses bygningens arkitektur og respekterer facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning.

## 9.3

Der kan ved indgange til idræts- og parkområdet opsættes et skilt pr. indgang. Der må desuden opsættes et mindre antal henvisningsskilte, som skal være ens i det grafiske udtryk inden for lokalplanområdet. Skiltene må højst være 3 m. over terræn.

## 9.4

I forbindelse med fodboldbaner og lignende idrætsanlæg, kan der opsættes bandereklamer rundt om selve banen. Reklamerne skal henvende sig mod banen og må maksimalt være 1 m. over terræn.

## 9.5

Der kan ved idrætscenteret, udover skiltning med stedets navn, tillades skilte, hvor der reklameres med forestillinger, arrangementer og lignende. Skiltene skal placeres på bygningens facade og skal tilpasses bygningens arkitektur.

## 9.6

Belyste skilte må ikke blænde, pulsere eller blinke.

## 9.7

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflag.

## § 10 Øvrige ubebyggede områder

### Beplantning

#### 10.1

Beplantning må kun ske i form af primært opstammede løvfældende træer eller nåletræer og som solitære træer eller i grupper. Beplantning kan tillige ske som mindre læhegn. Beplantningen må kun etableres således at det understøtter den givne funktion, der knytter sig til stedet, herunder parken som helhed.

#### 10.2

Der udlægges et beplantningsbælte, som vist på kortbilag 5. Beplantningen i beplantningsbælterne må kun bestå af løvfældende stedstypiske arter som tjørn, mirabelle, hassel eller andre arter som typisk anvendes til læhegn.

#### 10.3

Der udlægges et område med særlig regulering for beplantning, som vist på kortbilag 5. Inden for dette udlæg er der en 'beskyttelseszone' med en bredde på minimum 3 m. op til diget, hvor der ikke må etableres anlæg såsom boldbaner, legepladser mv. Der kan dog etableres stier, som ikke slører oplevelsen af diget.

### Stendiger

#### 10.4

Stendiger vist på kortbilag 2 og 5 er bevaringsværdige og må ikke fjernes eller ændres. Dog må der foretages gennembrud for at sikre vej- og stiadgange til lokalplanområdet<sup>7</sup>.

### Naturbeskyttelse

#### 10.5

Der skal etableres en ubrudt spredningskorridor med højt græs og enkeltstående træer og buske fra lokalplanens østlige grænse til lokalplanens vestlige grænse inden for den på kortbilag 5 angivne område til spredningskorridor. Spredningskorridoren skal have en bredde på mindst 6 m. Spredningskorridoren må ikke indeholde arealer til boldbaner, hybridzoner eller andre anlæg, dog må der etableres tværgående stier.

### Hegn

#### 10.6

Hegn skal fremstå som levende hegn. Hvor etablering af faste hegn er nødvendigt skal disse udformes så de fremstår mindst muligt synlige og ved beplantning gives et grønt præg.

#### 10.7

Hegning af stadion skal primært løses i bygningskonstruktionen. Permanente sikkerhedshegn skal tilpasses omgivelserne i materialevalg og beplantning for på den måde at fremstå mindst muligt synlige.

#### 10.8

Øvrige baner må indhegnes med boldfang eller trådhegn.

## Regnvand

### 10.9

Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

### 10.10

Overfladevand skal føres til regnvandsbassiner udformet som småsøer og med mulighed for etablering af vandløb jf. principperne på kortbilag 5. Minimum én sø skal fremstå med permanent vandspejl.

### 10.11

Der skal etableres anlæg til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand f.eks. regnvandsbede, opsamling til vanding af baner, etablering af arealer til vådområde, herunder mulighed for opstuvningsbassiner i forhold til regnvand og eventuelle oversvømmelser,

## Terrænregulering

### 10.12

Inden for lokalplanens område må der kun ske terrænregulering +/- 1 m. i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering ud over +/- 1 m. må kun ske såfremt principperne vist på kortbilag 9 overholdes, herunder:

- **terrænregulering for idrætsbaner:** ved anlæg af idrætsbaner må der terrænreguleres, således at op til 2 baner i deres fulde udstrækning er i samme niveau og maksimalt op til koten angivet på kortbilag 9.
- **terrænregulering for udsigtshøje:** der ved etablering af udsigtshøje og andre aktivitets-landskabsbearbejdningsmåter må terrænreguleres maksimalt op til koten angivet på kortbilag 9.
- **terrænregulering for søer:** ved etablering af søer og vandløb må der terrænreguleres for at opnå tilstrækkeligt volumen til lokal håndtering af regnvand. Der kan, mellem områder der terrænreguleres til idrætsbaner, udsigtshøje eller søer, terrænreguleres for at opnå et jævnt faldende terræn.

### 10.13

Omkring bebyggelse må der terrænreguleres for at sikre niveaufri adgang i overensstemmelse med byggelovgivningens regler.

### 10.14

Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 2 m. fra skel.

### 10.15

Støttemure må maksimalt etableres med en højde på 1 m.

## Affaldshåndtering og oplag

### 10.16

Affald må kun placeres inden for varegård eller i konstruktion.

### 10.17

Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag. Oplag skal ske i bygninger eller dertil indrettede lukkede gårdrum.

<sup>7</sup>Ved gennembrud af diger skal der dispenseres for skovbyggelinjen.

## § 11 Belysning

### 11.1

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres belysning af veje, stier, park og idrætsarealer udover, hvad der er angivet i §11.2-§11.5

### 11.2

I området LYS1, som vist på kortbilag 7, må belysning etableres med en maksimal mastehøjde på 45 m., og således at belysningen er rettet mod stadionbanearealet. Belysningen må ikke overstige 1000 lux.

### 11.3

I området LYS2, som vist på kortbilag 7, må belysning etableres med en maksimal mastehøjde på 15 m. til banebelysning, og

således at belysningen er rettet mod banearealerne og ikke overskrider det anlæg, hvorpå banerne er etableret, med mere end 3 m. Belysningen må ikke overstige 500 lux.

#### 11.4

I området LYS3, som vist på kortbilag 7, må belysning etableres med en maksimal mastehøjde på 3 m. Der kan tillige etableres enkelt fritstående master til lysanlæg må etableres med en maksimal højde på 8 m. Belysningen må kun svare til belysningsklasse E2 i Vejreglerne. Belysningen må ikke lyse i retninger over vandret, og må ikke være til gene for naboer.

#### 11.5

I området LYS4, som vist på kortbilag 7, må belysning etableres med en maksimal mastehøjde på 3 m. og kun som belysning i forbindelse med belagte stier, hybridzoner eller støttefunktioner til idrætsbaner. Belysningen må maksimalt svare til belysningsklasse E2 i Vejreglerne. Belysningen må ikke lyse i retninger over vandret, og må ikke være til gene for naboer.

### § 12 Tekniske anlæg

#### 12.1

Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gaskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygninger eller på anden måde være en del af bygningernes arkitektur.

#### 12.2

Transformerstationer og lignende skal indpasses i området og afskærmes med beplantning og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

#### 12.3

Forsyningsledninger skal føres i jorden.

#### 12.4

Der kan etableres solceller op til 5000 m<sup>2</sup> på terræn inden for byggefeltet vist på kortbilag 6.

### § 13 Støj

#### 13.1

Der må ikke placeres støjende aktiviteter, herunder belyste kunststofbaner eller cykelbaner, inden for 80 m. fra lokalplanområdets østlige afgrænsning, som vist på kortbilag 7, medmindre der etableres afskærmende anlæg, eller anden støjreducerende tiltag.

#### 13.2

Støjskærme må kun etableres som en skærm med beplantning, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende grøn beplantning.

#### 13.3

Støjvolde må kun etableres op til 3 m.

### § 14 Energi og forsyning

#### Klimatilpasning

#### 14.1

Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet indtil en 10 års hændelse. Regnvand må kun nedsives eller ledes til søer og vandløb i princippet som vist på kortbilag 5.

#### Energi og forsyning

#### 14.2

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv vandforsyning samt de fælles, private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

### § 15 Grundejerforening

#### 15.1

Såfremt der udstykkes grunde, skal der oprettes en grundejerforening med henblik på drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsarealer og beplantningsbælter.

#### 15.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

#### 15.3

Ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

#### 15.4

Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fælles interesser for hele fritidsområdet. Medlemsskabet kan enten blive direkte eller indirekte gennem den ovenfor omtalte grundejerforening for denne lokalplans område.

### § 16 Forudsætninger for ibrugtagen

#### 16.1

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal følgende etableres:

- Veje skal være anlagt jf. §8.1 - §8.2
- Stier skal være anlagt jf. §8.3 - §8.10
- Parkeringspladser skal være anlagt jf. § 8.11 - §8.23
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv vandforsyning samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand jf. §14.2.

### § 17 Aflysning af lokalplaner

#### 17.1

Lokalplan 32, tinglyst den 21. april 1982, aflyses for så vidt angår den del, der omfattes af lokalplanens afgrænsning, som anført i §2.

### § 18 Aflysning af servitutter

#### 18.1

Aflysning ved kvittering:

Matr. nr. 1 a, Ladegård, Holbæk Jorder. Servitut tinglyst den 12-03-1868.

Deklaration om personlig rettighed i skøde til at anvende kampesten, fri bolig og stald, adgang til brønd, forbrug af hø og hakkelse, levering af rug, byg og havre, samt brænde og tørv. Rettigheden er meddelt en navngiven person.

Ovenstående servitut aflyses for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2.

### § 19 Lokalplanens retsvirkninger

#### 19.1

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

#### 19.2

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

#### 19.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse 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.

#### 19.4

Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (Dette gælder kun, når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål).

### Vedtægelsespåtegning

Lokalplan 2.67 Holbæk Sportsby, Holbæk Vest er vedtaget af Holbæk Byråd den 17 august 2016.

## Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

### Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

## Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

### Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

### Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

### Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Stiforbindelser

### Kortbilag 7

### Kortbilag 8

### Kortbilag 9



Kortbilag 7 - Belysning



Kortbilag 8 - Vejadgang og parkering



Kortbilag 9 - Terrænregulering

---

Holbæk Kommune



---

April 2016

MILJØRAPPORT (SMV) FOR  
HOLBÆK SVØMME-IDRÆTS- OG  
SUNDHEDSCENTER  
Miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 2.67  
Holbæk Kommune

---





Lokalplanområde jf. §2.1












Holbæk Sportsby

**Kortbilag 1** LUFTFOTO

Mål 1:7000



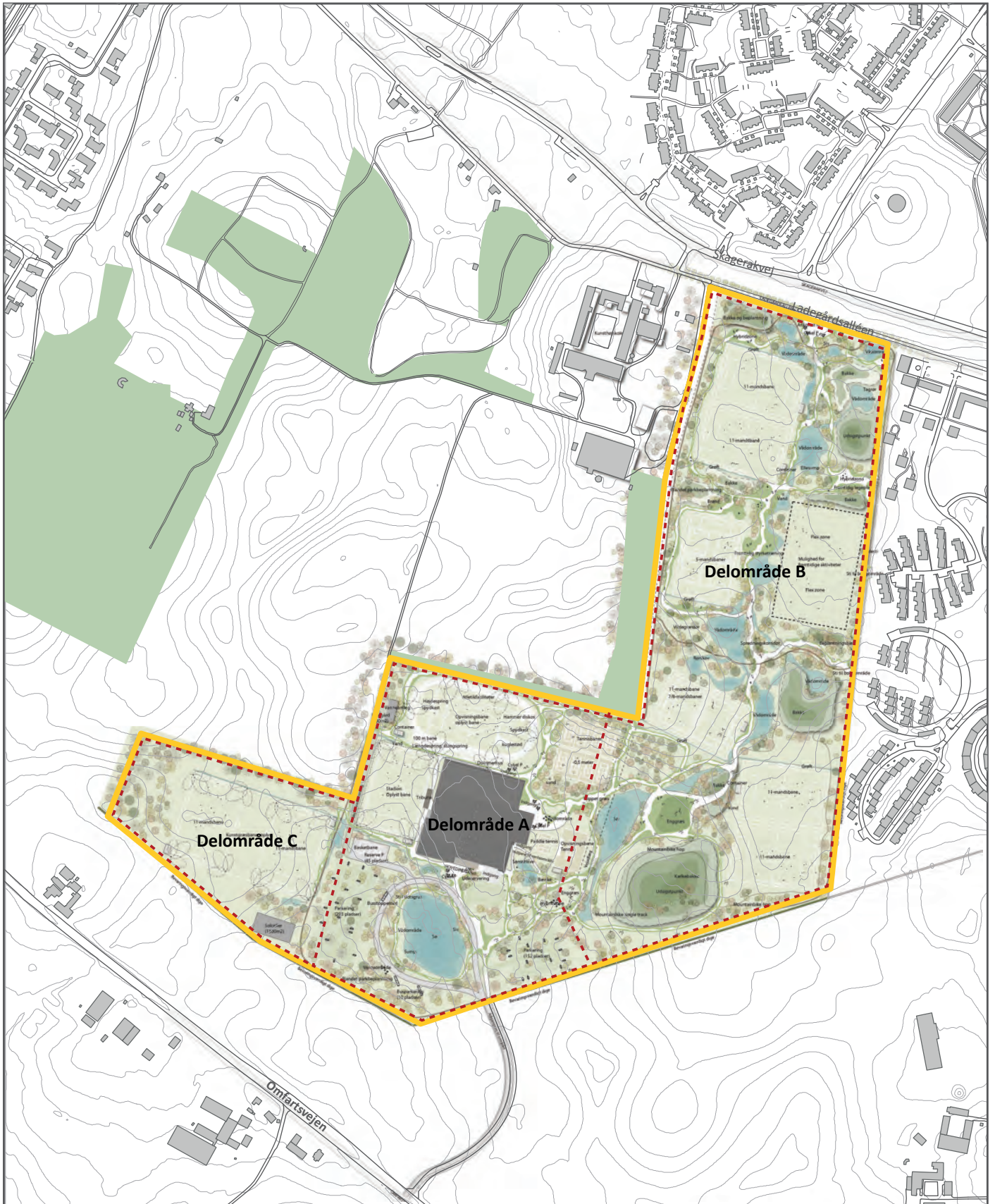
- |  |                              |   |  |
|--|------------------------------|---|--|
|  | Lokalplanområde              |  | OSD / Indvindingsopland indenfor lokalplanområde |
|  | Sten- og jorddige jf. § 10.4 |  | Skovbyggelinje inden- og udenfor lokalplanområde |
|  | Beskyttede naturtype         |  | Hovedledning og styrekabel - vand                |
|  | Ikke fredede fortidsminde    |  | Kabel - el                                       |
|  | Ledning - telefoni           |   |  |





Holbæk Sportsby

## Kortbilag 2 BINDINGSKORT

Mål 1:7000



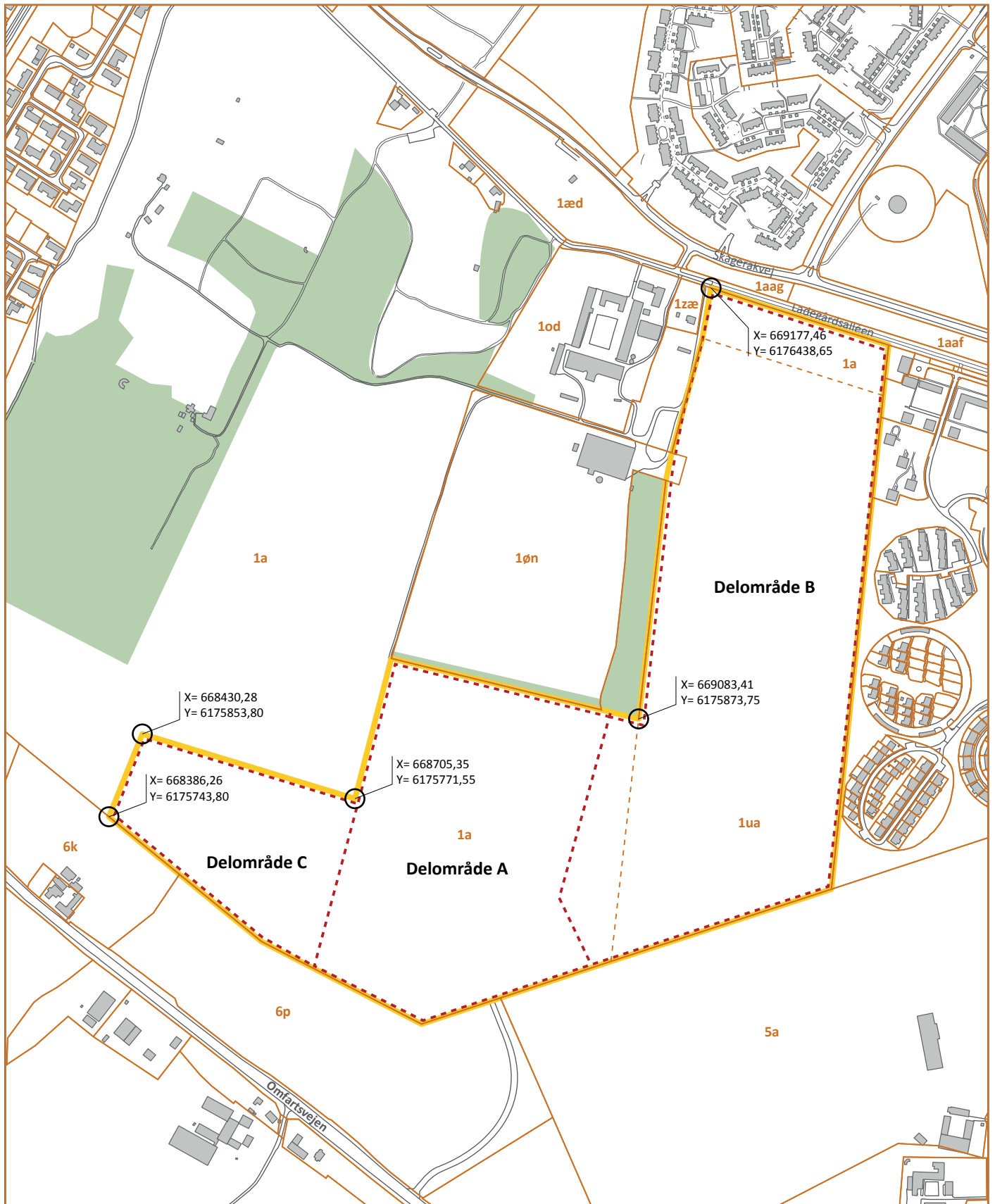
-  Lokalplanområde jf. § 2.1
-  Delområdeafgrænsning jf. 2.3



Holbæk Sportsby

## Kortbilag 3 ILLUSTRATIONSPLAN

Mål 1:7000




 Lokalplanområde jf. § 2.1

  $\begin{matrix} X= \\ Y= \end{matrix}$  Koordinater - ETRS 89 UTM zone 32N jf. § 2.1

 Matrikel jf. §2.1

 Delområdeafgrænsning jf. § 2.3

 Flytning af matrikelskel jf. § 2.1

**1a** Matrikelnr. jf. § 2.1












Holbæk Sportsby

## Kortbilag 4 OMRÅDE- OG MATRIKELKORT

Mål 1:7000



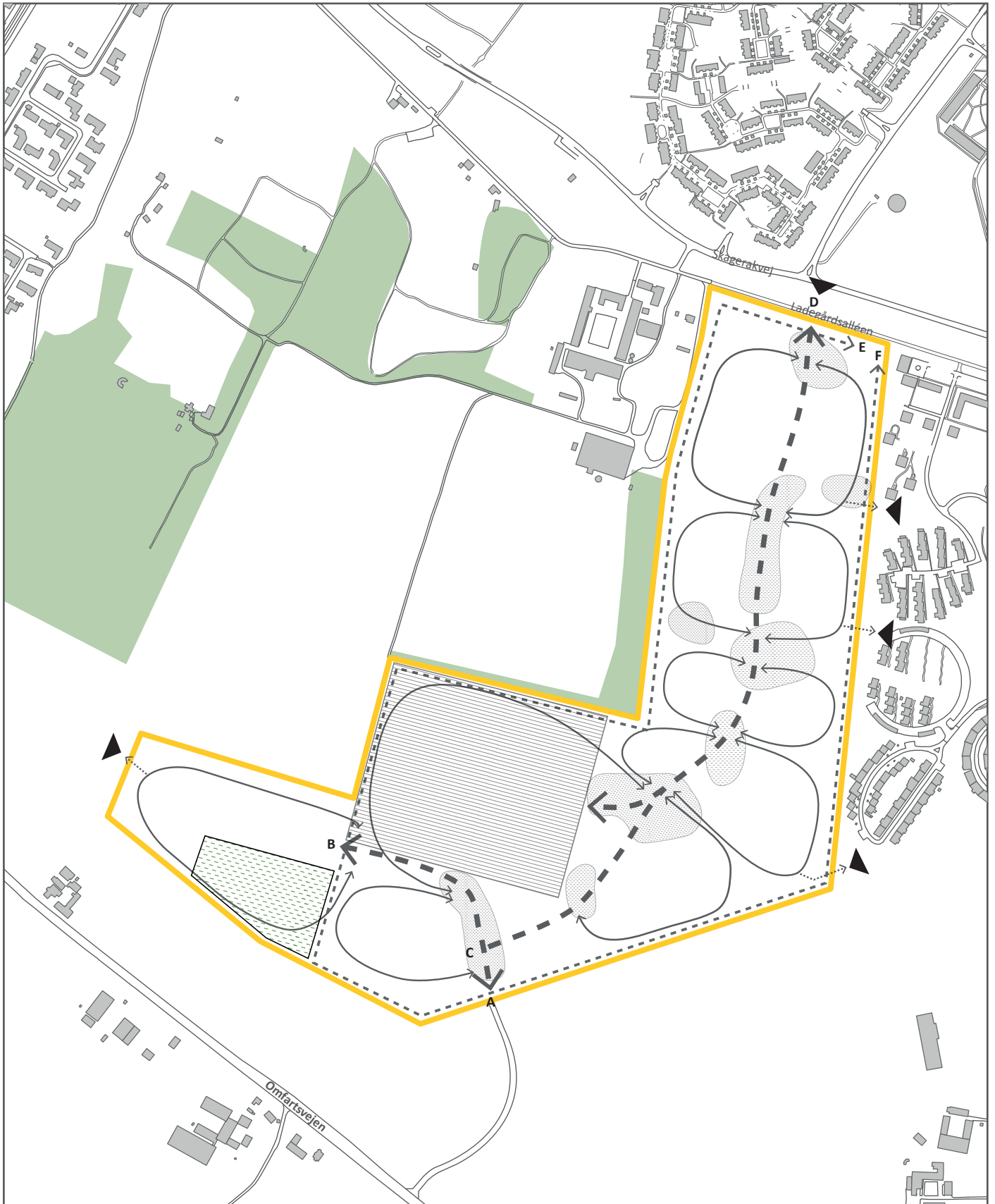
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Lokalplanområde jf. § 2.1  |  | Bepplantningsbælte jf. 10.2                             |
|  | Byggefelt jf. § 6.2 og § 6.8                                     |  | Område til LAR jf. § 10.10 og §14.1                     |
|  | Byggefelter til sportslader jf. § 6.2 og § 6.3                   |  | Område med særlig regulering for beplantning jf. § 10.3 |
|  | Område til parkering jf. § 8.11                                  |  | Bevaringsværdig stendiger jf. §10.4                     |
|  | Område til spredningskorridor og LAR jf. §10.5, §10.10 og § 14.1 |   |   |











Holbæk Sportsby

## Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Mål 1:7000



-  Lokalplanområde jf. § 2.1
-  Princip for ridesti jf. § 8.4 og §8.6
-  Princip for hovedsti jf. § 6.9, § 8.4 og § 8.5
-  Byggefelt jf. § 6.2 og § 6.8
-  Princip for bistier jf. § 8.4 og § 8.7
-  Stitilslutning jf. §8.3
-  Princip for hybridzone jf. § 8.4 og § 8.8
-  Byggefelt for solfanger jf. §12.4



Holbæk Sportsby

## Kortbilag 6 Stiforbindelser

Mål 1:7000



 Lokalplanområde jf. § 2.1

 Område LYS1 jf. § 11.2

 Område LYS2 jf. § 11.3

 Område LYS3 jf. § 11.4

 Område LYS4 jf. § 11.5

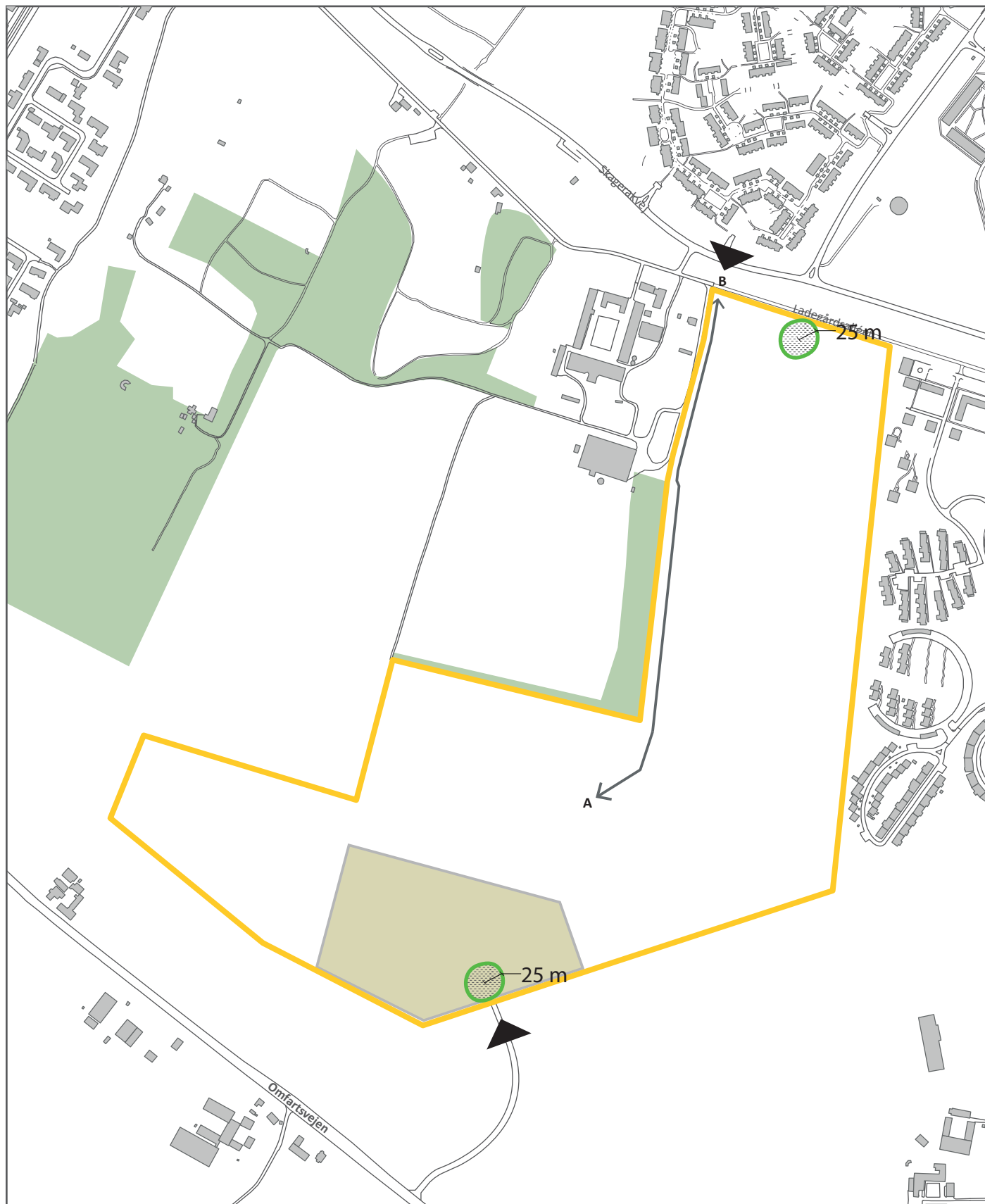
 Svagstøjzone jf. § 13.1



Holbæk Sportsby

## Kortbilag 7 Belysning og støj

Mål 1:7000



 Lokalplanområde jf. § 2.1

 Område til skilt ved indgang 3,5 x 3,5 m jf. §9.1

 Vejadgang jf. § 8.1

 Servicevej A-B jf. § 8.2

 Område til parkeringareal jf. § 8.11

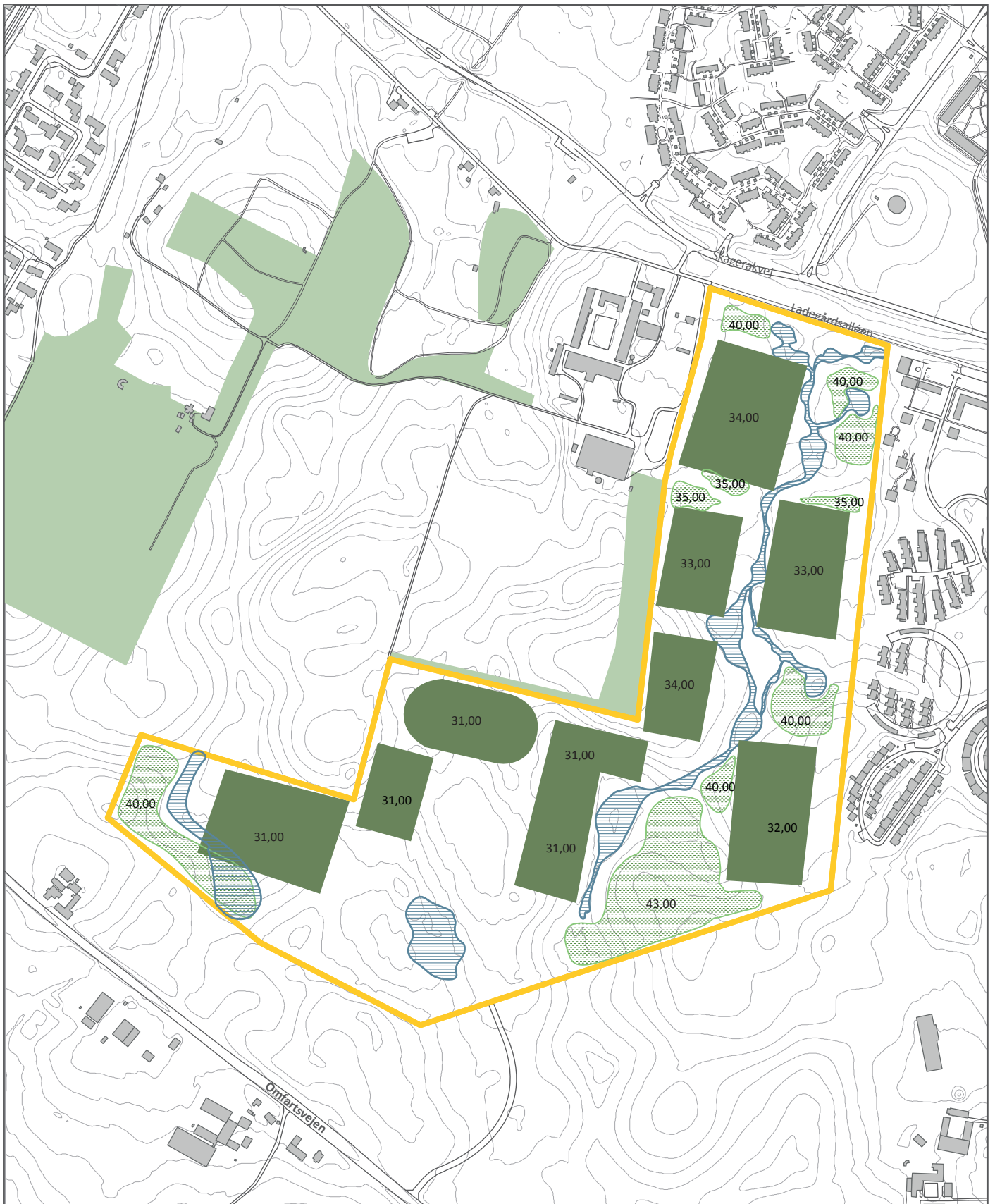






Holbæk Sportsby

## Kortbilag 8 Vejadgang

Mål 1:7000





-  Lokalplanområde jf. § 2.1
-  31,00 Terrænregulering for idrætsbaner jf. § 10.12
-  35,00 Terrænregulering for udsigtshøje jf. § 10.12
-  Terrænregulering for søer jf. § 10.12



Holbæk Sportsby

## Kortbilag 9 Terræn

Mål 1:7000