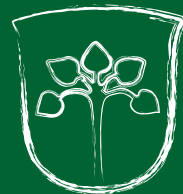


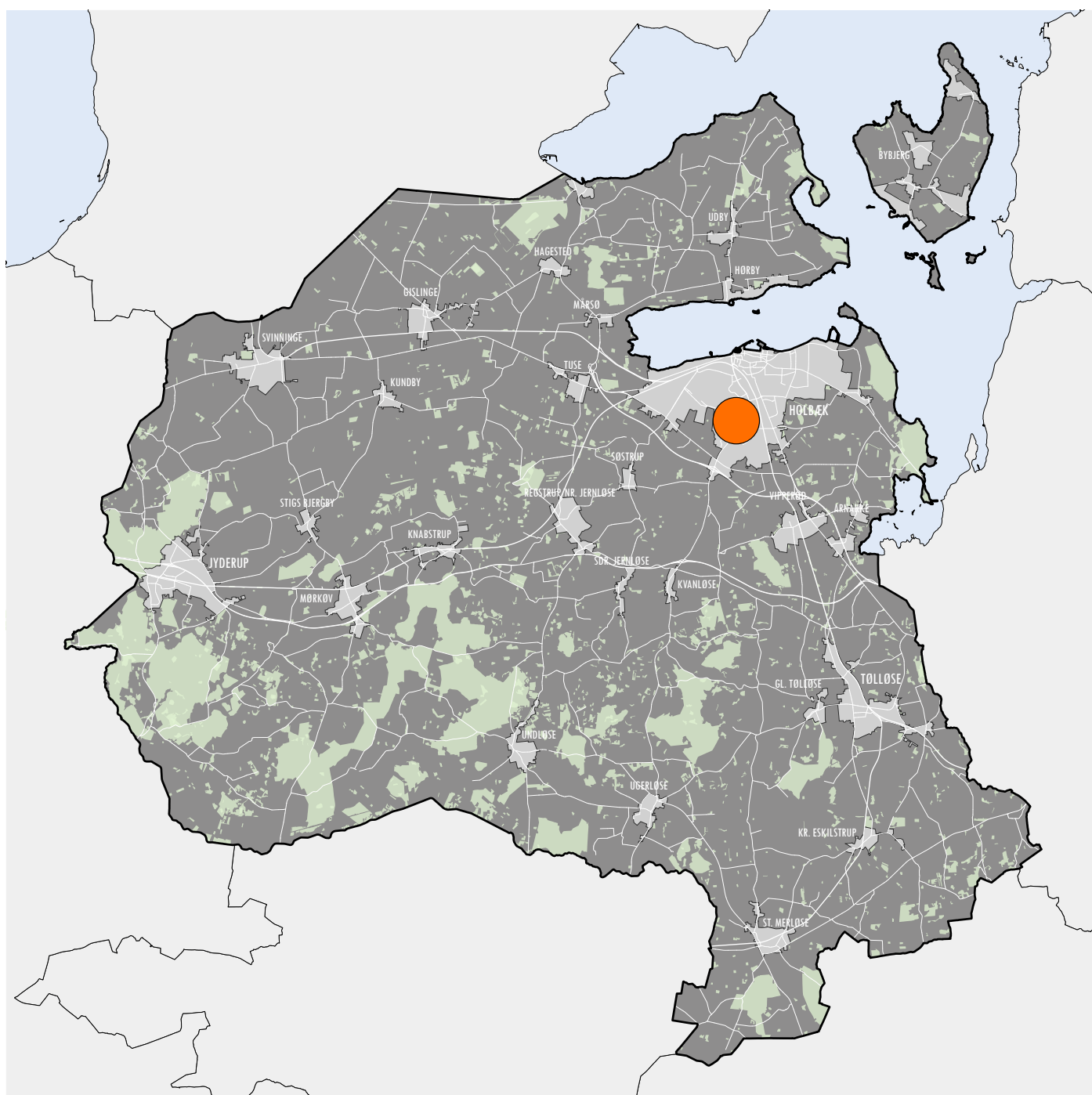
LOKALPLAN 2.82

SPORTSBYEN DEL 2, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune har den 21. februar 2018 endelig vedtaget
Lokalplan 2.82 Sportsbyen del 2.

Lokalplanen er offentliggjort d. 26. februar 2018.

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at skabe plangrundlaget for etablering af en udvidelse af Holbæk Sportsby, herunder at muliggøre en ny placering af atletikstadion.

Arealet indenfor den nye lokalplanafrænsning skal rumme sportsanlæg i form af atletikstadion og sportsanlæg, hvor topografisk variation er ønskelig, eksempelvis mountainbike-baner, løbebaner og lign. Der udlægges byggefelter til tribuneanlæg og servicefaciliteter til atletik og cykling. (klubhus, værksted mm.), Området skal disponeres med samme landskabelige bearbejdning og tema som SportsByens øvrige landskab. Lokalplanen fastlægger koter i overensstemmelse med den overordnede disponering af Sportsbyen.

Arealet mod vest i lokalplanområdet bruges desuden til håndtering af overskudsjord fra lokalplanområdet ved udgravning til atletik.

Placeringen af overskudsjorden kan udnyttes til at give forbedrede vindforhold for både kunstgræsbanerne syd for planområdet og atletikken, men vil også udgøre en oplagt mulighed for senere etablering af sportsanlæg hvor topografisk variation er ønskelig. Det samlede grundareal af Sportsbyen er før udvidelse ca. 42,1 ha og efter udvidelse er det ca. 47,1 ha.

Formål

Lokalplanen udarbejdes med henblik på at give mulighed for en ny placering af atletikstadion til arealer vest for den eksisterende Sportsby. Den nye placering af atletikstadion frigør et areal indenfor byggefeltet i lokalplan 2.67 til etablering af ny bebyggelse til indendørs sportsfaciliteter.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar tilknytning til Sportsbyen og omfatter et areal på ca. 5 ha. Det samlede grundareal for Sportsbyen er før udvidelsen ca. 42 ha og efter udvidelse således ca. 47 ha. Ifølge landskabsplanen for Holbæk Kommune er planområdet 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. Området er en del af landskabskilen, Ladegårdskilen, og vil med planernes vedtagelse overgå til byzoneformål.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere atletikstadion med tilhørende tribuneanlæg og servicefaciliteter (bygninger til klubhus, depot, værksted) til atletik, løb og cykling.

Lokalplanen fastlægger koter i overensstemmelse med den overordnede disponering af Sportsbyen.

Området trafikbetjenes fra Omfartsvejen for hård trafik og fra Skagerakvej for blød trafik.

Lokalplanen vil koble sig op på Sportbyens overordnede grønne struktur. Dette skal give området et samlende grønt udtryk og skabe synergi i form af veldefinerede overgange til de omkringliggende landskaber og bebyggelser. Der skal sikres et effektivt stinet i området, der kan benyttes såvel aktivt som rekreativt.



Borgerinddragelse

Planforslagene har været udsendt i offentlig høring i 4 uger fra den 11. december 2017 til den 8. januar 2018. I høringsperioden var der mulighed for at afgive høringssvar til planerne. Høringssvarene indgik i Kommunalbestyrelsens endelige behandling af planerne den 21. februar 2018.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 3 høringssvar i høringsperioden. Behandlingen af høringssvarene fremgår af vedlagte høringsskema, som kan ses [her](#).



Statslig og regional planlægning

Statslig og regional planlægning

Planerne (lokalplan og kommuneplantillæg) vurderes ikke at være i strid med statslige eller regionale interesser.

Kommuneplan 2013-2025

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

Området bliver med kommuneplantillæg 32 en del af kommuneplanramme 2.F05. Dette område 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.

Landskabsplan for Holbæk Kommune

Ifølge landskabsplanen for Holbæk Kommune er planområdet 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. Planområdets grønne kiler og diger er derfor vigtige at sikre og udbygge.

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 stiforbindelser 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 stiforbindelser for at sørge for god tilgængelighed og for at øge brugen af byens grønne naturområder.



Helhedsplanen fastslår, at det med opførslen af Holbæk Sportsby er vigtigt at prioritere udbygning af eksisterende stiforbindelser mellem kilerne samt ind til byen. Helhedsplanen foreslår, at der skabes et sammenhængende stiforløb 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.

Eksisterende lokalplaner

Eksisterende lokalplan

Området er i dag omfattet af et større lokalplanområde omfattet af lokalplan 32. Anvendelsen i lokalplan 32 er fastlagt til offentligt formål, rekreativt område, herunder spejderstadion og naturskole, golf og ridning.

Lokalplan 32 aflyses ved endelig vedtagelse af indeværende lokalplan for lokalplanens område.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Der er ikke forhold i planen, der vurderes at have betydning for nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Området er omfattet af kystnærhedszone. Planområdet 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 8,5 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.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der er ikke mulighed for at etablere butikker indenfor lokalplanområdet.

Diverse udpegninger

I lokalplanområdet findes bindinger i form af skovbyggelinje, sø og beskyttede sten- og jorddiger. Bindingerne fremgår af bindingskort.

Skovbeskyttelseslinje

En del af området 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 søges ophævet for lokalplanens område ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesområder

Planområdet indeholder en beskyttet sø efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er mulighed for at kommunalbestyrelsen kan dispensere i særlige tilfælde, jf. lovens § 65, stk. 3.

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 til stiforbindelser samt servicevej mv. Dispensationen skal søges hos Holbæk Kommune

Drikkevandsinteresser

Planområdet er i et område med drikkevandsinteresser. Der er ingen vandværksboringer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet og planens anvendelsesmuligheder - atletikstadion med tilhørende servicefaciliteter (klubhus mv.) - vurderes på dette kendskabsniveau ikke at medføre grundvandstruende aktiviteter.

Trafikforhold

Området trafikbetjenes fra Omfartsvejen for hård trafik og fra Skagerakvej for blød trafik.

Offentlig service

Området ligger 2,5 km. fra Holbæk station, og Bus 501A holder ved Skarerakvej ca. 1 km. fra lokalplanområdet. Bus 502 og 588 holder ved Stenhusvej ca. 800 meter fra lokalplanområdet. Det skal undersøges om der kan etableres en busforbindelse gennem området med direkte stop ved Holbæk Sportsby.

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. Sofielundsskolen, Holbæk Lilleskole, Isefjordsskolen, Fjordsskolen, Slotshaven Gymnasium og Tjørnegården fritidshjem, samt børneinstitutionerne, såsom Fjordbakken og Stormøllens Børnehave.



Energi og forsyning

Energiforsyning

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 varmforsyningsområde. Opvarmning af bygninger forventes at ske ved opkobling på Sportsbyens blokvarmeanlæg.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra FORS A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til dette vandværk.

Regn- og spildevand

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Vandet bruges som en ressource og kan opsamles, genanvendes, forsinkes, nedsives og/eller afledes til vandområder inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdets øvre jordbundsforhold består sandblandet lerjord.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes 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 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 op på eksisterende stinet.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

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

Natur

I lokalplanområdet findes bindinger i form af skovbyggelinje, sø og beskyttede sten- og jorddiger.

Sundhed og trivsel

Der 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 give mulighed for atletikanlæg, løb og mountainbike.

Miljø

Bilag IV arter

Der er ikke fundet bilag IV arter indenfor området.

Støj

Trafikstøj

Den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for påvirkninger af boliger med støj fra vejtrafik skal overholdes. Vejadgang til området sker fra Omfartsvejen via Sports Allé. Planen forventes ikke at generere væsentligt mere trafik end der vil være i forvejen som følge af sportsbyens aktiviteter.

Virksomhedsstøj

Aktiviteter på atletikstadion kan give anledning til støj i omgivelserne. Planen giver mulighed for fysisk afskærmning af sports- og tribune anlæggene, som kan give støj­mæssig afskærmning for nærmeste naboer. Nærmeste naboer /boligområde er beliggende mere end 300 meter fra lokalplanområdet, hvilket i sig selv bør være tilstrækkeligt til at naboer ikke bliver væsentligt generet.

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).

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 eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fredede fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 2 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er alene tale om en mindre udvidelse af Sportsbyens samlede område, hvor en flytning af atletikstadion muliggøres. De mulige påvirkninger som følge af indeværende planforslag vurderes samlet set ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, da de mere publikumstunge aktiviteter og bygninger er placeret i sportsbyens store byggefelt, som ikke er en del af indeværende planområde.
- Plangrundlaget giver mulighed for fysisk afskærmning af sports- og tribune anlæggene mhp. støjmæssig og lysmæssig afskærmning for nærmeste naboer vest for, som er mere end 300 meter fra planområdet bag ved skovbevokset areal.
- De muligheder, som indgår plangrundlaget, vurderes ikke at generere væsentligt mere aktivitet end der ville være i forvejen som følge af de bygge- og anlægsaktiviteter samt efterfølgende drift knyttet til Sportsbyens øvrige område.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 38ak, Ugerløse By, Ugerløse

Dato/løbenummer: 11.11.1111-902323-21

Tillægstekst: Dokument om bebyggelse, benyttelse vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 16.02.1922-902324-21

Tillægstekst: Dokument om fredskov mv., vedr. 1A, 1AKL

Dato/løbenummer: 29.07.1933-1379-21

Tillægstekst: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv., vedr. 1AKM

Dato/løbenummer: 30.09.1949-3077-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger samt om brønde mv., vedr. 1A

Dato/løbenummer: 16.08.1969-70726-21

Tillægstekst: Dokument om oversigt mv., vedr. 1AKM

Dato/løbenummer: 10.11.1972-19544-21

Tillægstekst: Dokument om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering, vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 16.08.1973-15376-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 1A, 1AKL, 1AKM

Dato/løbenummer: 27.07.1977-20646-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., Ikke til hinder for prioritering, vedr. 1AKL.

Dato/løbenummer: 18.03.1982-6590-21

Tillægstekst: Dok om telefonkabler/anlæg mv., Ikke til hinder for prioritering vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 15.11.1982-25197-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 1A

Dato/løbenummer: 01.02.1984-2676-21

Tillægstekst: Dokument om oversigt mv., byggelinier mv., vedr. 1A, 1AKL

Dato/løbenummer: 11.04.1989-6420-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld, vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 15.09.1992-16124-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for al pantegæld. vedr. 1A

Dato/løbenummer: 12.07.1996-17135-21

Tillægstekst: Dokument om færdselsret mv. vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 04.02.1997-2860-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 1A, 1AKL

Dato/løbenummer: 30.06.1997-15034-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., Ikke til hinder for prioritering, vedr. bl.a. 1A.

Dato/løbenummer: 16.03.1998-9188-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for al pantegæld. Vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 07.12.2000-22240-21

Tillægstekst: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 1A.

Dato/løbenummer: 17.04.2001-8612-21

Tillægstekst: Ekspropriation vedr. vejanlæg mv. forud for pantegæld, vedr. 1A, 1AKL, 1AKM

Dato/løbenummer: 06.06.2001-12164-21

Tillægstekst: Deklaration om kloakanlæg mv. forud for pantegæld. Vedr bl.a. 1A, 1AKL

Dato/løbenummer: 26.06.2017-1008782836

Tillægstekst: Lejeaftale - Allonge - Lejeaftale Holbæk Rideklub.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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:

Skovbeskyttelseslinje

En del af området 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.

Naturbeskyttelsesområder

Planområdet indeholder en beskyttet sø efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er mulighed for at kommunalbestyrelsen kan dispensere i særlige tilfælde, jf. lovens § 65, stk. 3.

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 til stiforbindelser, servicevej mv. Dispensationen skal søges hos Holbæk Kommune.

VVM-screening

Realiseringen af projektet kræver, at der skal træffes afgørelse efter miljøvurderingslovens §21 (VVM-screening). VVM betyder Vurdering af Virkningerne på Miljøet. Formålet med VVM er at sikre, at der gennemføres en vurdering af virkningerne på miljøet, som grundlag for beslutningen om at give eller afslå tilladelse til anlægstyper, der kan påvirke miljøet væsentligt. Det er en procedure, VVM-myndigheden (kommunen) skal følge for at kunne tillade anlægsprojekter, der kan have en væsentlig virkning på miljøet.

Da atletikstadionet i lokalplansforslaget skal ligge på et nyt inddraget område til Holbæk Sportsby er forholdene på det nye område ikke blevet medtaget i den tidligere afgørelse om ikke-VVM pligt, og der er derfor tale om en ændring af det første projekt. Holbæk Kommune skal derfor træffe afgørelse efter Miljøvurderingslovens § 21, da der er tale om ændring eller udvidelse af et projekt i Miljøvurderingslovens bilag 2.



Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune er ejer af matr. nr. 1a., Ladegården, hvor lokalplanområdet er beliggende i del af matriklen.



2.82 Lokalplan for Sportsbyen del 2

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 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 offentlige formål i form af idræts- og sundhedsområde samt kulturelle formål og parkområde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter del af matr. nr. 1a, Ladegården, Holbæk Jorder, samt alle parceller, der efter planens endelige vedtagelse udstykkes i området.

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

§ 3 Anvendelse

Det samlede lokalplanområde må kun anvendes til:

- Idræts- og parkområde med idrætsrelaterede funktioner såsom atletikbaner, cykelbaner (eks. mountainbike), løbebaner, aktivitetsområder og mindre servicebygninger, såsom toilet- og omklædningsfaciliteter, teknisk forsyning (transformatorer, pumpestation), depoter, cykelværksted m.m.
- Kulturelle formål i tilknytning til idræts- og parkområdet, såsom udstilling af kunst og opstilling af faciliteter for midlertidige arrangementer.
- Sundhedsrelaterede formål i tilknytning til idræts- og parkområdet, såsom hytter og mindre bygninger i tilknytning til de enkelte funktioner.
- Grønt område med mulighed for placering af anlæg for lokal afledning af regnvand, regnvandsbassin m.v.

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering. Lokalplanområdet kan sammenlægges matrikulært med matrikel nr. 1ua, Ladegården, Holbæk Jorder.

4.2 Veje kan udstykkes særskilt.

4.3 Indenfor lokalplanområdet kan udstykkes matrikler op til 150 m² til tekniske anlæg såsom pumpebrønde til spildevand, vandboringer eller lignede

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Inden for lokalplanområdet må bebyggelse kun opføres med en maksimal højde på 8,5 m.

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

5.3 Inden for lokalplanområdet må der opføres maksimalt 1500 m² bebyggelse til service for atletik, løb og cykling samt til sportslader og hytter. Bygninger skal placeres inden for byggefelter, som vist på kortbilag 5.

5.4 Udover de 1500 m² bebyggelse må der opføres bebyggelse til tribuneanlæg, som skal placeres indenfor byggefelter, som vist på kortbilag 5.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

6.2 Der må ikke anvendes reflekterende facade- og tagmaterialer med et glanstal højere end 30. Undtaget herfra er vinduespartier, solceller og lignende.

6.3 Solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer skal indbygges og være en del af bygningens arkitektur, i såvel tagflader som facader.

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

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

Vejadgang

7.1

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

7.2

Servicevej skal udlægges med en placering som vist på kortbilag 8. Vejen skal udlægges i en bredde på minimum 8,5 m. og anlægges med kørebane på minimum 5,5 m. Vejen skal udføres med fast belægning i form af asfalt, beton, belægningssten eller lignende fast materiale.

Stier

7.3

Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 6.

7.4

Der kan etableres stitilslutninger til naboarealer som vist på kortbilag 6.

7.5

Stierne skal udlægges i en bredde på minimum 4 m. og anlægges i en bredde på minimum 2 m. med belægning i asfalt, beton, belægningssten, slotsgrus eller lignende fast belægning, jf. kortbilag 6.

7.6

På de på kortbilag 6 med grønt markerede områder må der etableres naturtrapper, som kan fungere som passage/overgange til området syd for lokalplanområdet.

7.7

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

7.8

Hvor idrætsaktiviteter, plads- og stiforløb eller anden aktivitet kræver det, kan der etableres anden overflade end den §8.3 - §8.5 beskrevne.

7.9

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.

Parkering

7.9

Parkering henvises til Sportsbyens store parkeringsområde.

7.10

Cykelparkering må anlægges inden for hele lokalplanområdet.

§ 8 Skiltning

8.1

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.

8.2

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.

8.3

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

8.4

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.

8.5

Belyste skilte må ikke blænde, pulsere eller blinke.

8.6

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflag.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

Beplantning

9.1

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.

Stendiger

9.2

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.

Hegn

9.3

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.

Regnvand

9.4

Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der kan 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

9.5

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-landskabsbearbejdnings 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.

9.6

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

9.7

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

9.8

Støttemure må maksimalt etableres med en højde på 1 m.

Affaldshåndtering og oplag

9.9

Affald må kun placeres inden for varegård eller i konstruktion.

9.10

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

§ 10 Belysning

10.1

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

10.2

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 Tekniske anlæg

11.1

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

11.2

Transformerstationer og lignende skal indpasses i området og afskærmes med beplantning.

11.3

Forsyningsledninger skal føres i jorden.

§ 12 Energi og forsyning

Energi og forsyning

12.1

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

§ 13 Grundejerforening

13.1

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

13.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.3

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

13.4

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.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

14.1

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal følgende etableres:

- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv vandforsyning samt de fælles private og offentlige anlæg for spildevand.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1

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

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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.

16.2

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.

16.3

Kommunalbestyrelsen 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.

16.4

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. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.82 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune den 21. februar 2018

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Kortbilag 2



Kortbilag 3



Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4



Kortbilag 5



Kortbilag 6



Kortbilag 7



Kortbilag 8



Kortbilag 9





Lokalplanområde jf. §2.1



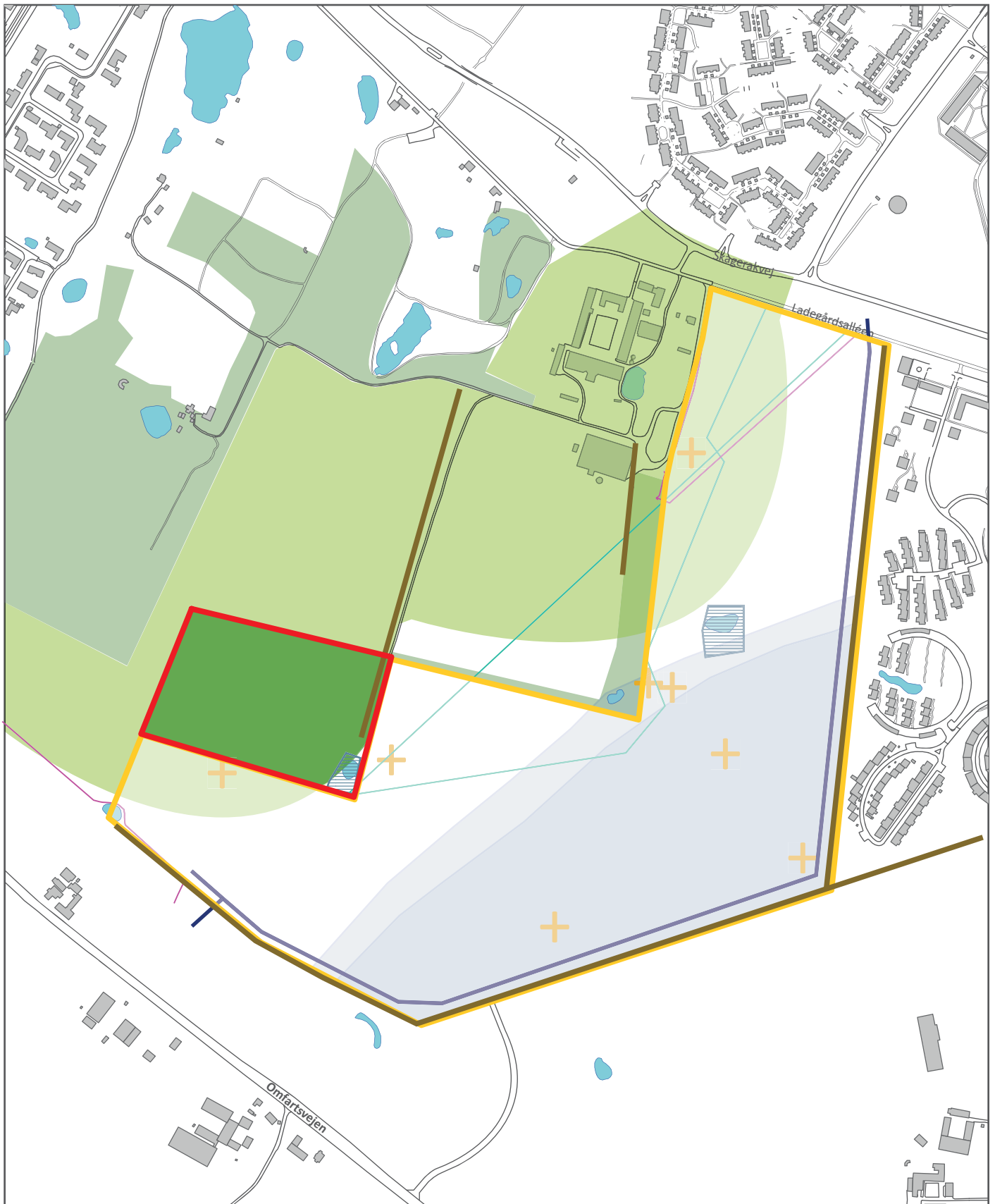
Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy












Holbæk Sportsby

Kortbilag 1 LUFTFOTO

Mål 1:7000



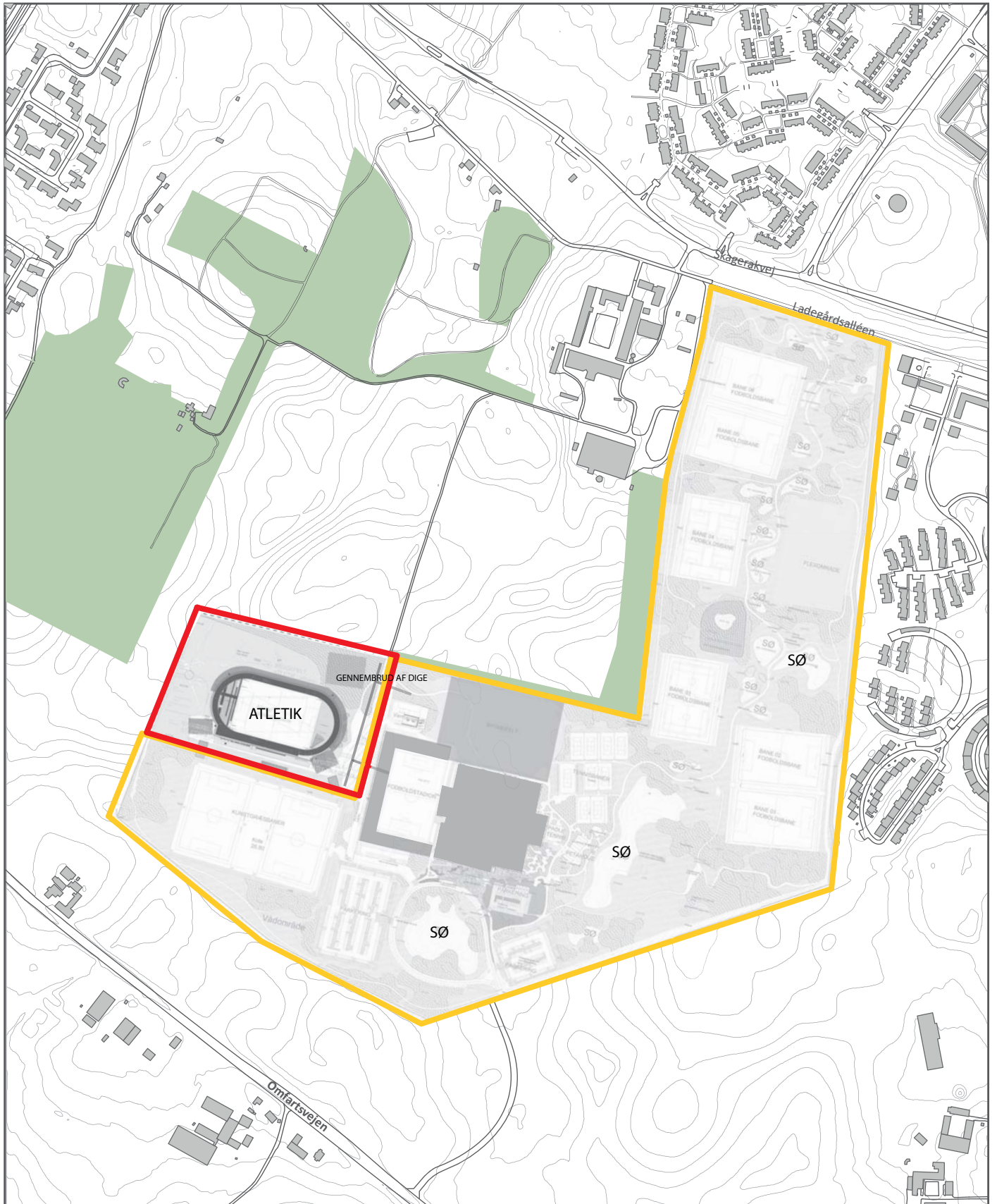
- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | Lokalplanområde jf. §2.1 |  | OSD / Indvindingsopland indenfor lokalplanområde |
|  | Sten- og jorddige jf. § 9.2 |  | Skovbyggelinje inden- og udenfor lokalplanområde |
|  | Beskyttede naturtype |  | Hovedledning og styrekabel - vand |
|  | Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy |  | Kabel - el |
|  | Ikke fredede fortidsminde |  | Ledning - telefoni |




Holbæk Sportsby

Kortbilag 2 BINDINGSKORT

Mål 1:7000



 Lokalplanområde jf. §2.1

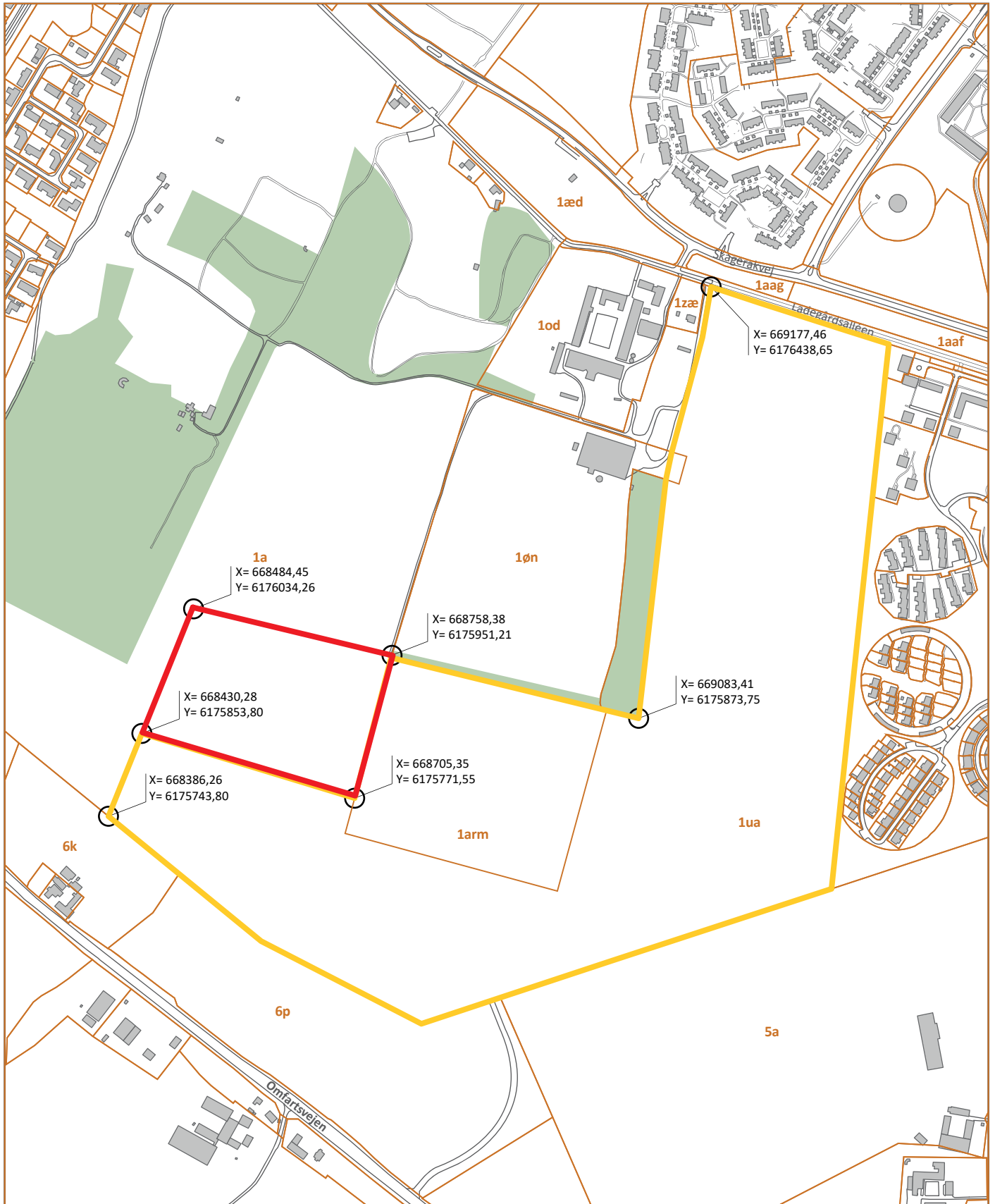
 Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy




Holbæk Sportsby

Kortbilag 3 ILLUSTRATIONSPLAN

Mål 1:7000



 Lokalplanområde jf. §2.1

 Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy

 Matrikel jf. §2.1

1a Matrikelnr. jf. § 2.1

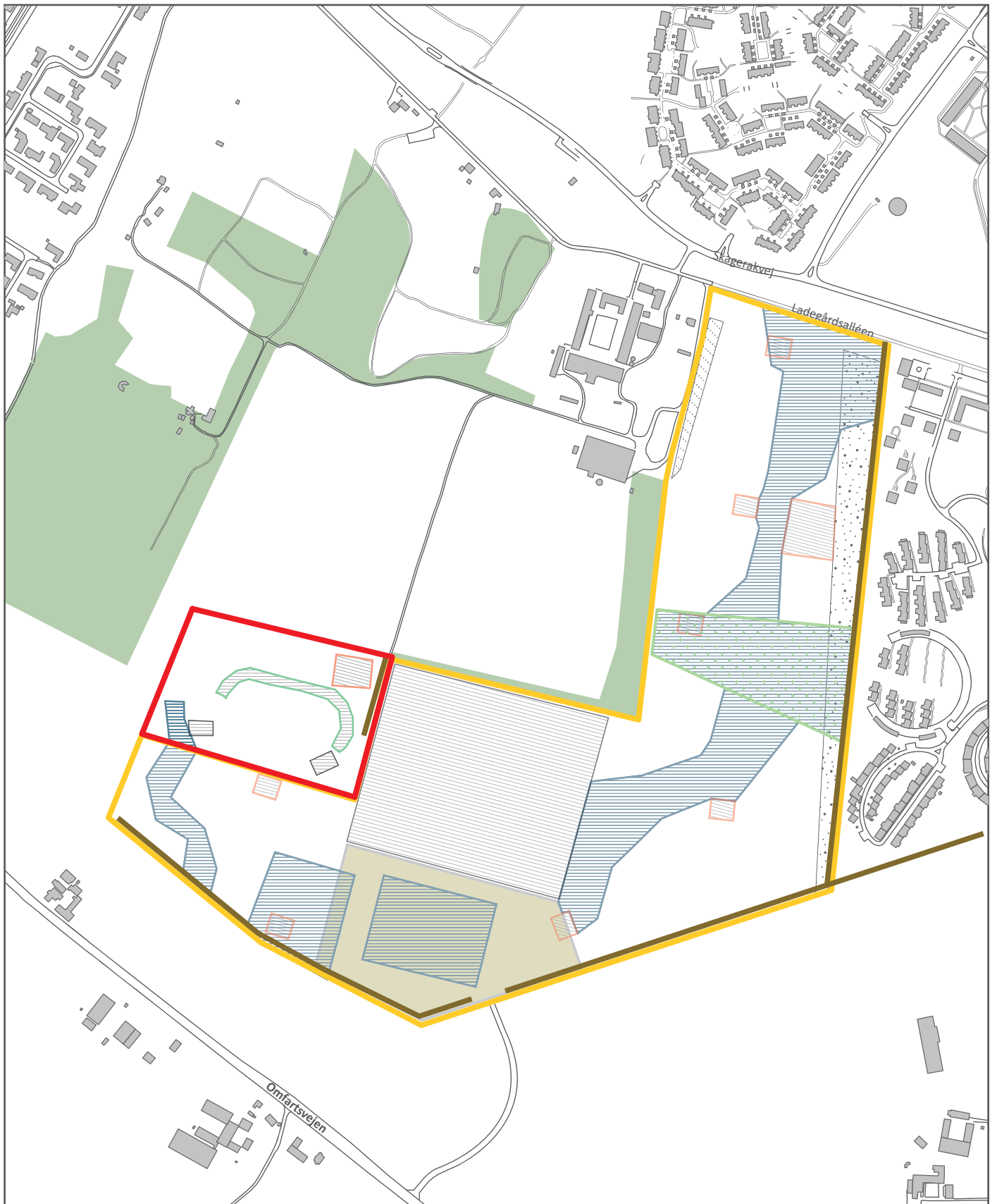
 Koordinater - ETRS 89 UTM zone 32N jf. § 2.1














Holbæk Sportsby

Kortbilag 4 OMRÅDE- OG MATRIKELKORT

Mål 1:7000



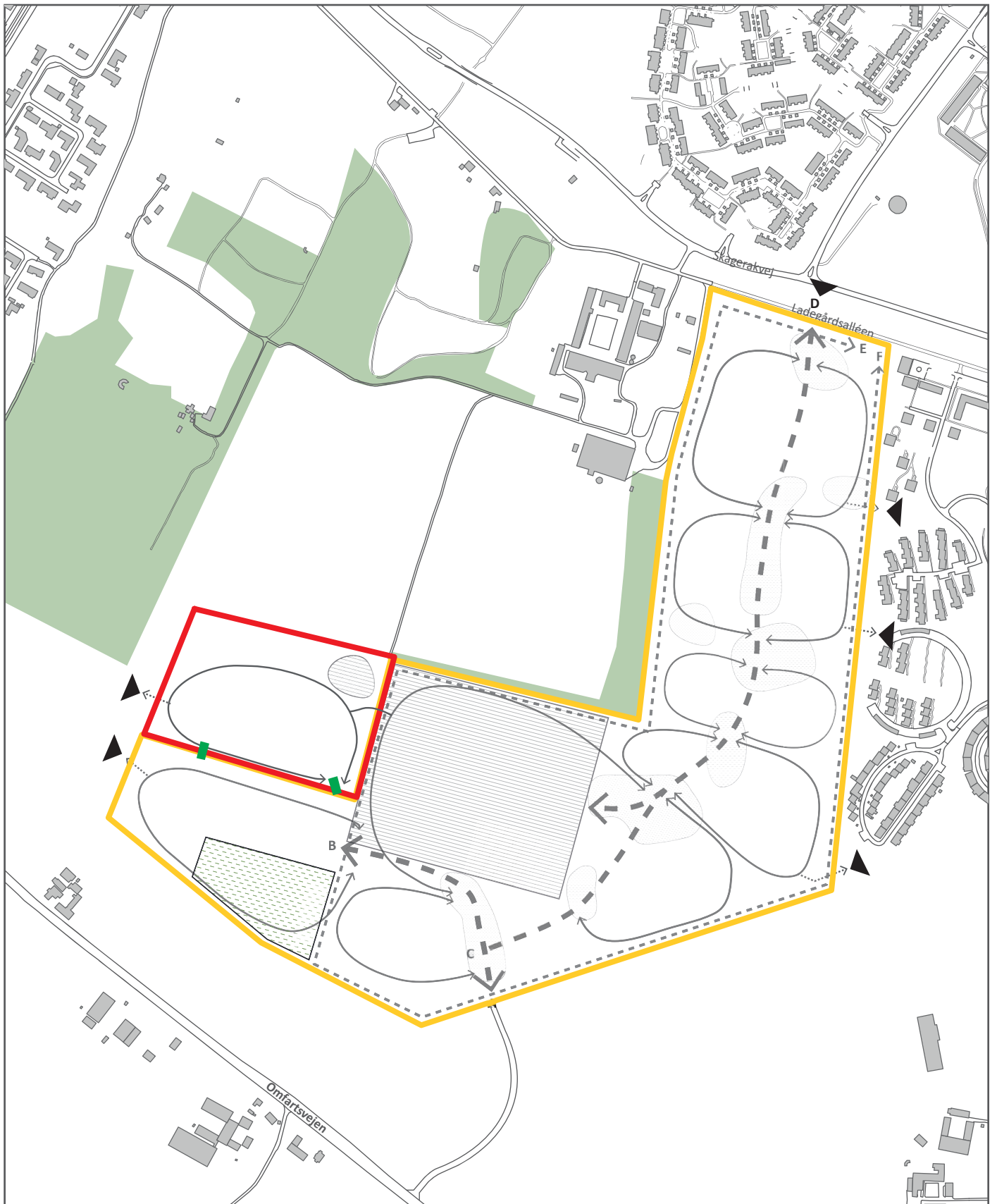
- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Lokalplanområde jf. § 2.1 |  | Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy |
|  | Byggefelt til bygninger for service til atletik, løb og cykling samt tribuneanlæg jf. § 5.3 og § 5.4. |  | Område til parkering |
|  | Byggefelt til tribuneanlæg jf. § 5.4 |  | Beplantningsbælte |
|  | Område til LAR jf. § 9.4 |  | Område med særlig regulering for beplantning |
|  | Byggefelt til sportslader, hytter jf. § 5.3 |  | Område til spredningskorridor og LAR |
|  | Bevaringsværdig stendiger jf. § 9.2 | | |



Holbæk Sportsby

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Mål 1:7000




 Lokalplanområde jf. § 2.1


 Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy

 Stitilslutning jf. §7.4


 Princip for ridesti

 Princip for hovedsti jf. § 7.3

 Byggefelt

 Princip for bistier jf. § 7.3

 Byggefelt for solfanger

 Princip for hybridzone jf. § 7.9

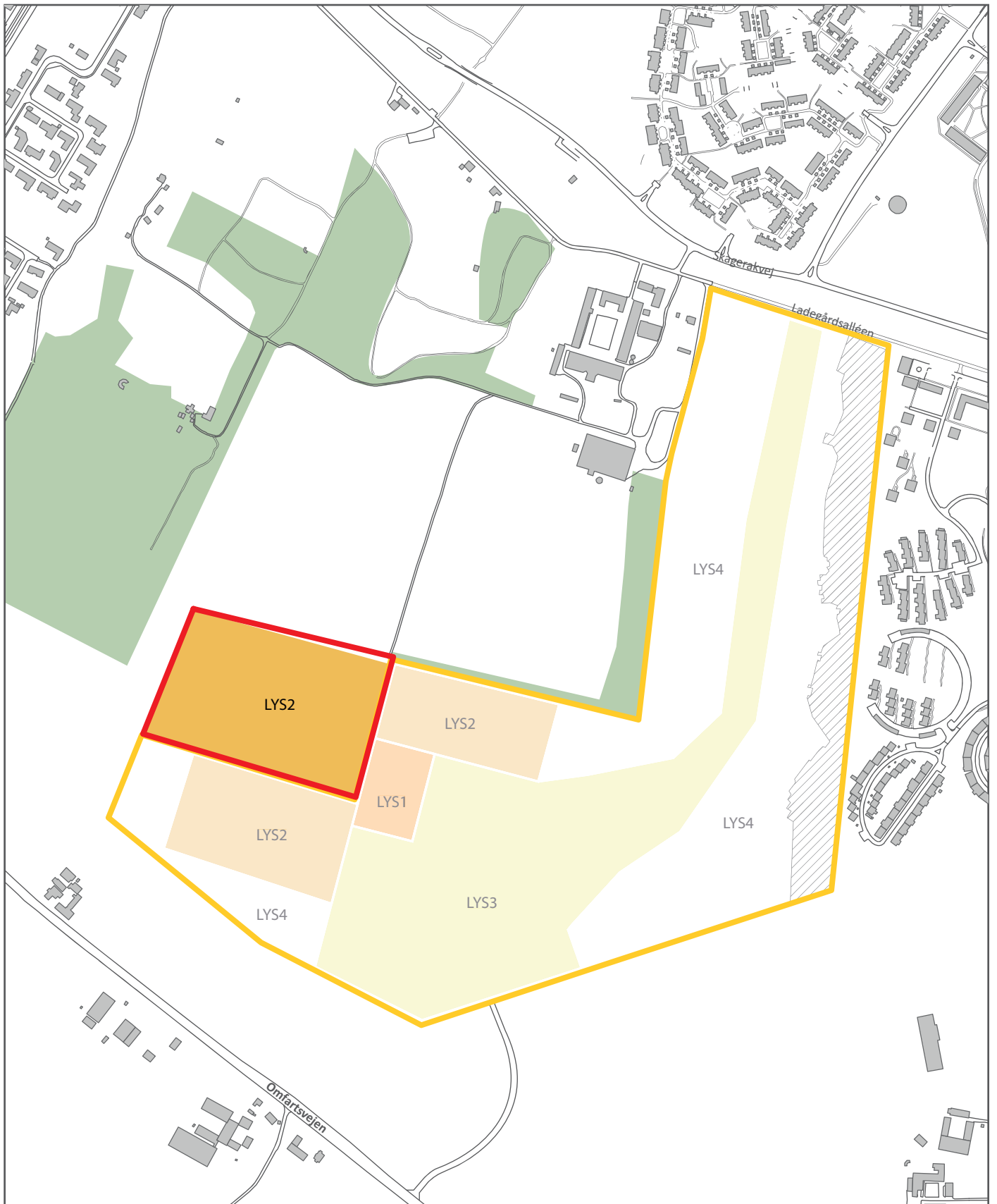
 Naturtrapper jf. §7.6










Holbæk Sportsby

Kortbilag 6 Stiforbindelser

Mål 1:7000



 Lokalplanområde jf. § 2.1
 Område LYS2 jf. § 10.1 og § 10.2

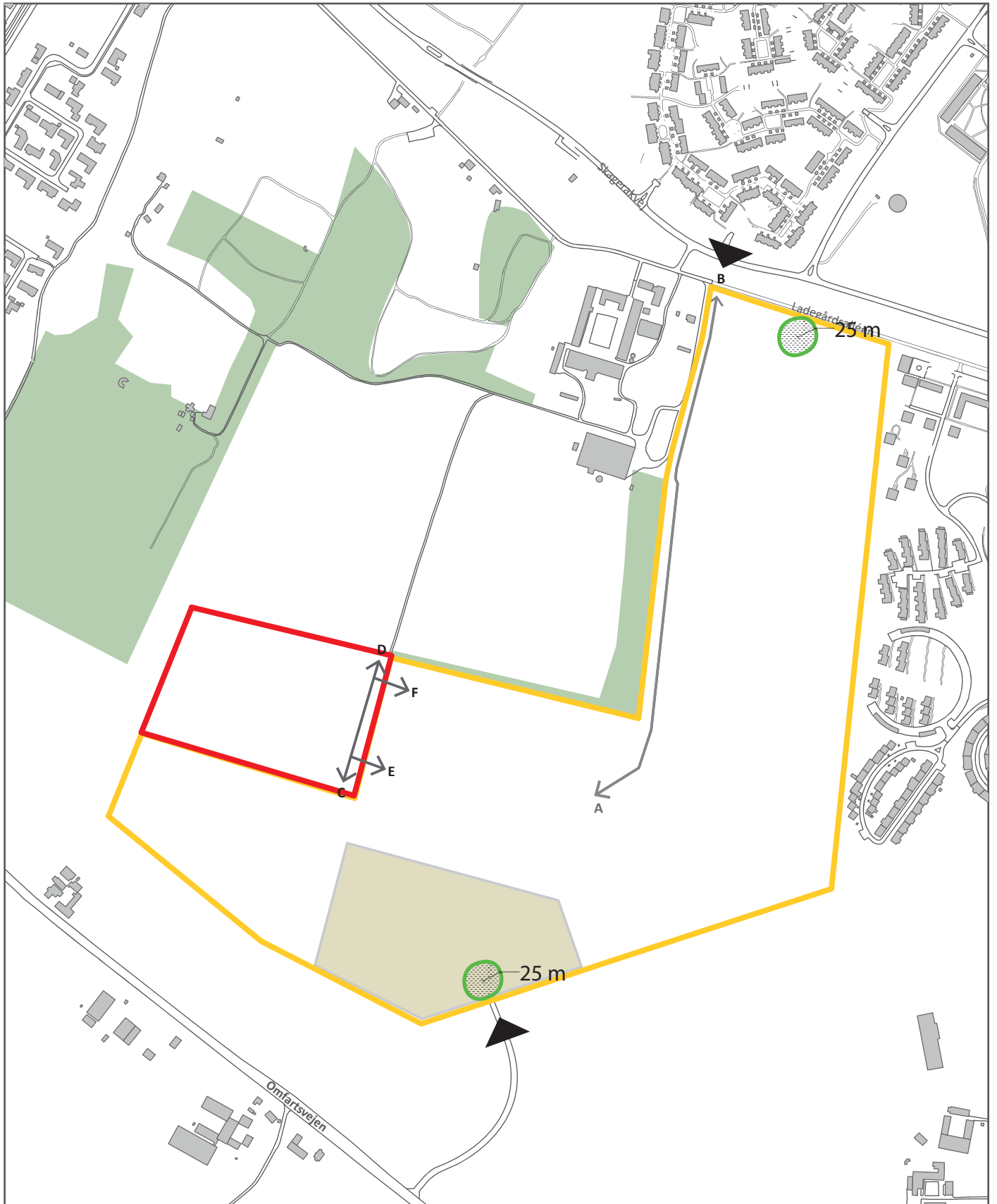
 Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy
 Område LYS1
 Område LYS3
 Område LYS4
 Svagstøjzone



Holbæk Sportsby

Kortbilag 7 Belysning og støj

Mål 1:7000



Lokalplanområde jf. § 2.1



Princip for servicevej C-D-E-F



Vejadgang jf. § 7.1



Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy



Område til skilt ved indgang 3,5 x 3,5 m



Princip for serviceveje A-B



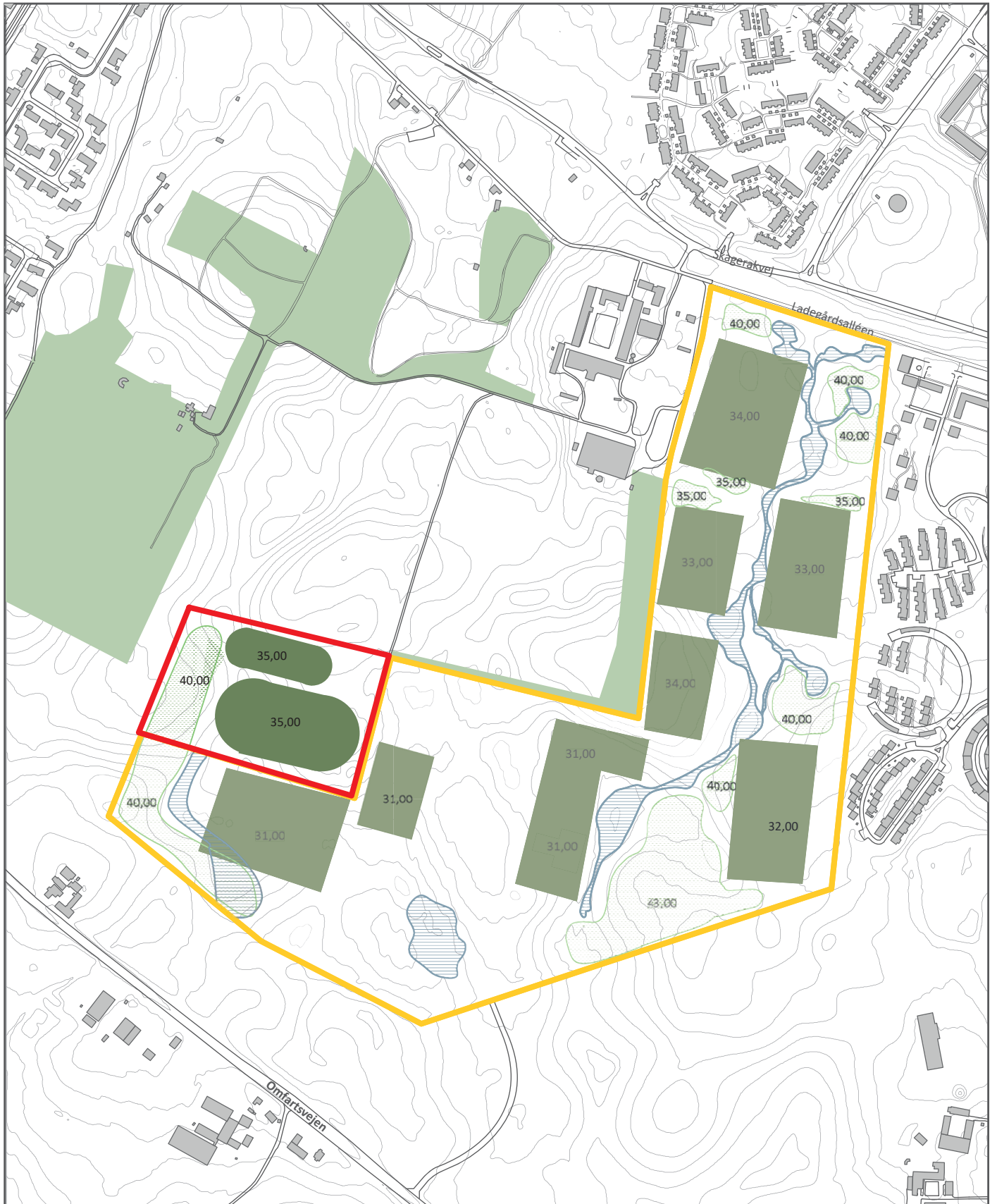
Område til parkeringareal



Holbæk Sportsby

Kortbilag 8 Vejadgang

Mål 1:7000



Lokalplanområde jf. § 2.1



Lokalplan 2.67 Holbæk SportsBy



Terrænregulering for idrætsbaner jf. § 9.5



Terrænregulering for udsigtshøje jf. § 9.5



Terrænregulering for søer jf. § 9.5



Holbæk Sportsby

Kortbilag 9 Terræn

Mål 1:7000