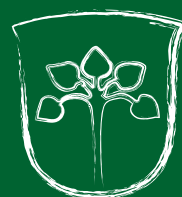


LOKALPLAN 2.92

TILLÆG TIL LOKALPLAN FOR SPORTSBYEN, HOLBÆK

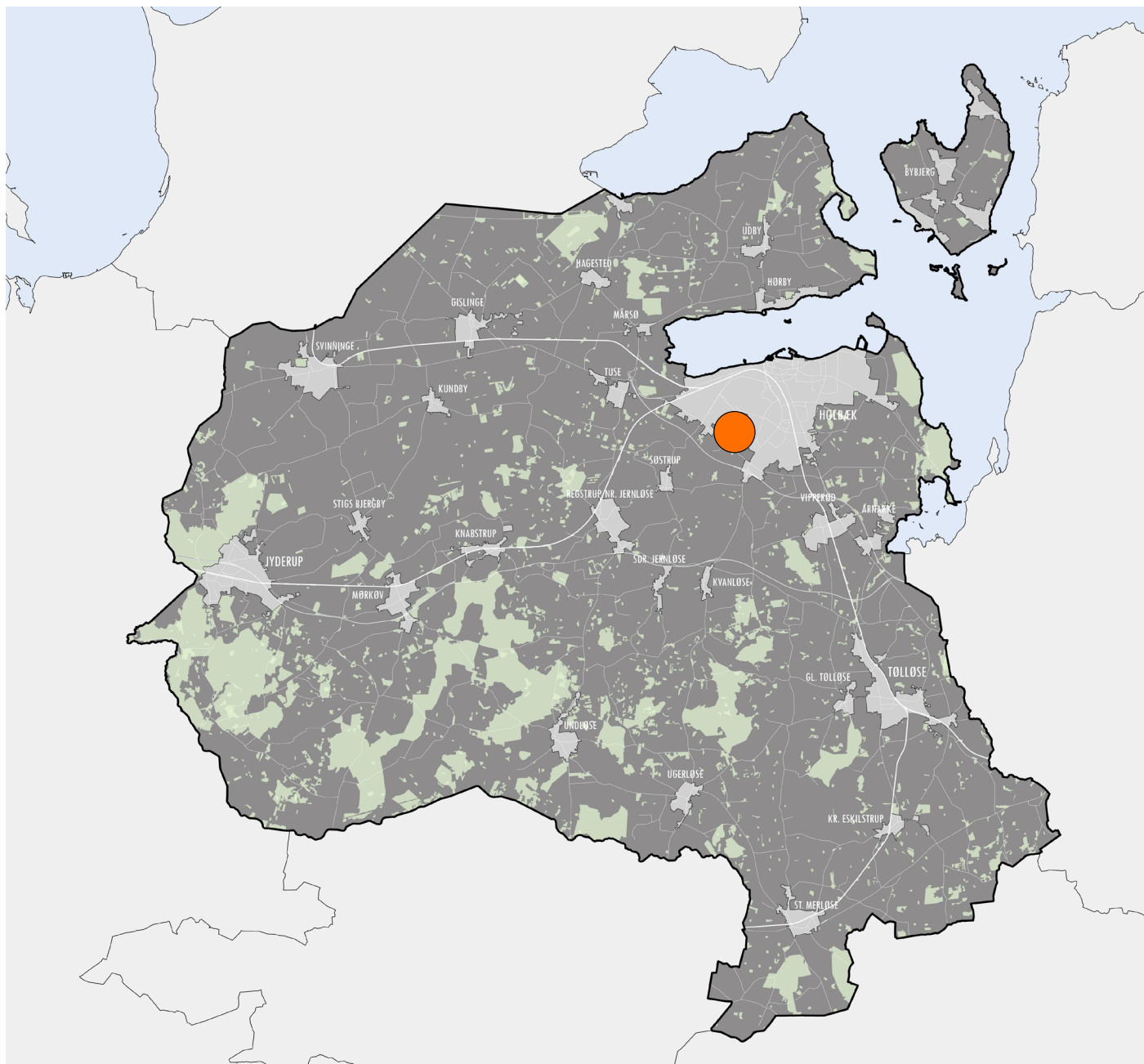


FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG BYG



Holbæk Kommunalbestyrelse har den 13. november 2019 godkendt lokalplanforslag 2.92 til høring.

Lokalplanen er offentliggjort den 14. november 2019. Lokalplanen er i offentlig høring i perioden den 14. november 2019 til den 9. januar 2020.

Baggrund

Holbæk Kommunalbestyrelse har på mødet den 15. maj 2019 besluttet at igangsætte ny kommune- og lokalplanlægning for Sportsbyen. Dette for at muliggøre udvidede anvendelsesmuligheder i Sportsbyen i form af liberalt erhverv og kontorerhverv indenfor et afgrænset byggefelt.



Formål

Formålet med planforslagene er at muliggøre anvendelse til kontorerhverv og liberalt erhverv indenfor et afgrænset byggefelt beliggende indenfor matrikel 43, og kun på etager over stue-etagen, dvs. på 1.-3. sal. Stueetagen skal fortsat have anvendelser, der fremgår af lokalplan 2.67 for Sportsbyen, dvs. anvendelser, der har en tilknytning til idræt, sundhed eller kultur.

Lokalplanforslaget er et tillæg til gældende lokalplan 2.67.



Lokalplanområdet

Området omfatter delområde A i gældende lokalplan 2.67, og omfatter matriklerne 1 arm, 1aro, 1arr, 1arp, 1arq, del af 1ua, 42, 43, Ladegården Holbæk Jorder.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udformet som et tillæg til lokalplan 2.67 for Holbæk Sportsby indenfor lokalplan 2.67's delområde A. Bestemmelserne i dette tillæg supplerer derfor de gældende bestemmelser i lokalplan 2.67.

Lokalplanens formål er at udlægge mulighed for yderligere anvendelse - i form af kontorerhverv og liberalt erhverv - end de i lokalplan 2.67 udlagte anvendelser. Herudover giver lokalplanforslaget mulighed for at bygge i 4 etager (og med en maks. bygningshøjde på 16 meter, som er under bygningshøjden for hovedbygningen i Sportsbyen) samt mulighed for at der kan etableres parkering indenfor restarealer i byggefelt 1, jf. kortbilag 5 i lokalplan 2.67.



Borgerinddragelse

Det nye plangrundlag har været i for-debat i perioden 27. juni til 12. august 2019.

Herudover er forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag i høring i 8 uger.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget xx høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

(Indsæt "Dokument til download")



Statslig og regional planlægning

Planforslagene vurderes ikke at være i strid med statslige eller regionale interesser.

Kommuneplan 2017

Området er omfattet af rammeområde 2.F05 i Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune.

Området er i rammen udlagt til:

Offentlige formål, herunder idræts-, kulturelle-, undervisnings- og fritidsmæssige formål, med mulighed for erhverv med relation til førnævnte formål, herunder hotel/ sportelformål (publikumsorienterede servicefunktioner) samt til butikformål til brug for de kunder, der iøvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion såsom merchandisebutik, mindre kiosker med udsalg i forbindelse med kampe og lignende. Det samlede bruttoetageareal til butikformål er maks. 1.000 m². Den maksimale butiksstørrelse er 150 m². Butikker skal integreres i stedets centrale bygning. Området skal betjenes med 2 primære vejadgange. Fra Skagerakvej mod nord skal der sikres adgang for de bløde trafikanter. Fra Omfartsvejen skal der sikres vejadgang for de hårde trafikanter.

Med forslag til kommuneplantillæg 20 vil der tillige være mulighed for kontorerhverv og liberalt erhverv indenfor et afgrænset område syd for fodboldstadion på 1.-3 sal. Da der er tale om et afgrænset byggefelt på etager over stueplan i tilknytning til fodboldstadion, vurderes dette ikke at være uforeneligt med den overordnede planlægning for området.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanen er et tillæg til gældende lokalplan 2.67.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Der er ingen påvirkning af nabokommuner som følge af planforslagets realisering.

Kystnærhedszone

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Der er ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag, da der ikke muliggøres højere byggeri med tillægget. Det muliggjorte byggeri vil ikke påvirke kystlandskabet, da det er beliggende bag ved eksisterende bymæssig bebyggelse.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Tillægget ændrer ikke på gældende plangrundlag for butikker.

Diverse udpegninger

Området grænser op til område udpeget i kommuneplanen til kirkeomgivelser. Lokalplanforslaget muliggør ikke højere eller mere byggeri end gældende lokalplan 2.67 muliggør.

Trafikforhold

Vejadgang til området sker fra Omfartsvejen.

Blød trafik har adgang fra Skagerakvej.

Planforslagene forventes ikke at generere væsentligt mere trafik end der vil være i forvejen som følge af de muligheder, der indgår i gældende lokalplan 2.67.

Offentlig service

Området ligger 2,5 km. fra Holbæk station, og der går bus fra stationen til Sportsbyen. Stiforbindelser i Sportsbyen er koblet op på stisystemet via stiforbindelse til ladegårdsalléen.

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. Derudover er der gymnasier og andre ungdomsuddannelser, folkeskoler og dagtilbud i området, .eks. Østre Skole, 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 forsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune.

Opvarmning kan ske ved individuel opvarmning ved vedvarende energi f.eks. varmepumper, eller bygningernes opvarmning kan kobles op på den fælles varmekorsyning for den samlede bebyggelse.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmekorsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergiebebyggelse. Ved lavenergiebebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

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

Regn- og spildevand

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

Spildevand ledes til Holbæk centralrenseanlæg.

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 Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald".
Bortskaffelse skal ske adskilt fra og uafhængigt af publikumsadgangen.



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

Byggeri skal overholde gældende bygningsreglement.

Der er til planen udarbejdet et skyggediagram, der viser den skygge, som en bygning med en højde på 15,1 meter beliggende indenfor byggefeltet afkaster. Der vurderes på denne baggrund ikke at være nogen væsentlige skyggegener på baneanlægget, der medfører risiko for dårlige vækstvilkår for græsset på banen.

Skyggediagrammet kan ses her.



Transport

Området er koblet op på busbetjeningen. Der er busbetjening til og fra Holbæk station

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

Der er ingen naturmæssige bindinger indenfor lokalplanområdet.



Sundhed og trivsel

Der ingen forhold i planen, som udgør en sundhedsrisiko for befolkningen.



Miljø

Støj

Trafikstøj

Vejadgang til området sker fra Omfartsvejen via Sports Allé. Planen forventes ikke at generere væsentligt mere trafik og heraf afledt støj end der vil være i forvejen som følge af sportsbyens aktiviteter.

Virksomhedsstøj

Planforslaget muliggør tillige anvendelse til kontorerhverv og liberalt erhverv udover de anvendelser, lokalplan 2.67 muliggør. Kontorerhverv og liberalt erhverv er ikke støjende anvendelser.

Aktiviteter på fodboldstadion vil give lejlighedsvis støjgener til kontorerhverv. I byggesagsbehandlingen skal det sikres, at kravene til indendørs støjniveauer for kontor kan overholdes.

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 forurennet 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 og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Holbæk Kommune vurderer, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da planforslagene alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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



Servitutter

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



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden der kan igangsættes byggearbejder forudsættes tilladelse fra byggemyndigheden (byggetilladelse).



Lokalplanens gennemførelse

Byggefeltet har været i udbud med bl.a. følgende vilkår af betydning for lokalplanens gennemførelse:

Lys- og støjgener samt opførelse af tribune:

1. Køber er bekendt med, at arealet ved siden af byggefelterne på matr.nr. 1 arm er udlagt til fodboldbane med mulighed for at etablere fodboldstation. Køber er herunder bekendt med, at denne anvendelse kan medføre høj støj og kraftig belysning. Den til enhver tid værende ejer af byggefelterne forpligter sig derfor til ikke at opføre bebyggelse eller anvende byggefelterne på en måde, som kan medføre, at der opleves støj- eller lysgener fra fodboldbane/station, herunder fra fodboldkampe eller andre sportsarrangementer samt fra koncerter eller andre kulturelle arrangementer. Bebyggelse på byggefelterne skal herunder opføres på en sådan måde, at tilstrækkeligt lysindfald sikres fra facaden væk fra fodboldstation, idet ejeren af matr.nr. 1 arm til enhver tid har ret til at opføre tribuner helt op mod skel, jf. punkt 2 nedenfor, hvilket må forventes at skygge for lysindfald på byggefelterne.

2. Den til enhver tid værende ejer af byggefelterne er forpligtet til at respektere, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 1 arm Ladegården, Holbæk Jorder, eller senere udstykninger, har ret til at opføre tribuner med tilskuerpladser helt op mod skel til ejendommen, samt ret til at fæstne tribuneanlægget til bebyggelsen på byggefelterne. Bebyggelse på byggefelterne skal derfor konstrueres på en sådan måde, at det er muligt at fæstne et eventuelt fremtidigt tribuneanlæg, uden at der derved sker skade på bygningerne på byggefelterne.

Det er en betingelse for handlen, at nærværende vilkår om Lys- og støjgener samt opførelse af tribune tinglyses servitutstiftende på byggefelterne med prioritet forud for al pantegæld og med Holbæk Kommune samt den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 1 arm Ladegården, Holbæk Jorder, og senere udstykninger, som påtaleberettiget.



2.92 Tillæg til lokalplan for sportsbyen

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Kommentar: Lokalplanen er udformet som et tillæg til lokalplan 2.67 for Holbæk Sportsby indenfor lokalplan 2.67's delområde A. Bestemmelserne i dette tillæg supplerer derfor de gældende bestemmelser i lokalplan 2.67.

Lokalplanens formål er, at:

1.1 udlægge mulighed for yderligere anvendelse end de i lokalplan 2.67 udlagte anvendelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matrikel 1 arm, 1aro, 1arr, 1arp, 1arq, del af 1ua, 42, 43, Ladegården Holbæk Jorder, samt alle matrikler, der bliver udstykket i området.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

Kommentar: Nedenstående bestemmelse supplerer § 3.2 i lokalplan 2.67.

3.1

- Indenfor det på kortbilag 3 markerede område (byggefelt 1A), kan der tillige etableres liberalt erhverv og kontor erhverv på 1., 2., og 3. sal af en fremtidig bygning.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

Kommentar: Nedenstående bestemmelse supplerer § 6.7 i lokalplan 2.67.

§ 4.1 Bebyggelse indenfor det på kortbilag 3 markerede område (byggefelt 1A) må etableres i højst 4 etager og med en maks. højde på 16 meter.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

Kommentar: Nedenstående bestemmelse supplerer § 8.11 i lokalplan 2.67.

5.1 Parkering må tillige etableres indenfor restarealer i byggefelt 1, jf. kortbilag 5 i lokalplan 2.67.

§ 6 Midlertidige retsvirkninger

6.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

6.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 7 Lokalplanens retsvirkninger

7.1 Efter Kommunalbestyrelsens 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.

7.2 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.

7.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan x.xx – yyy er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den xxx

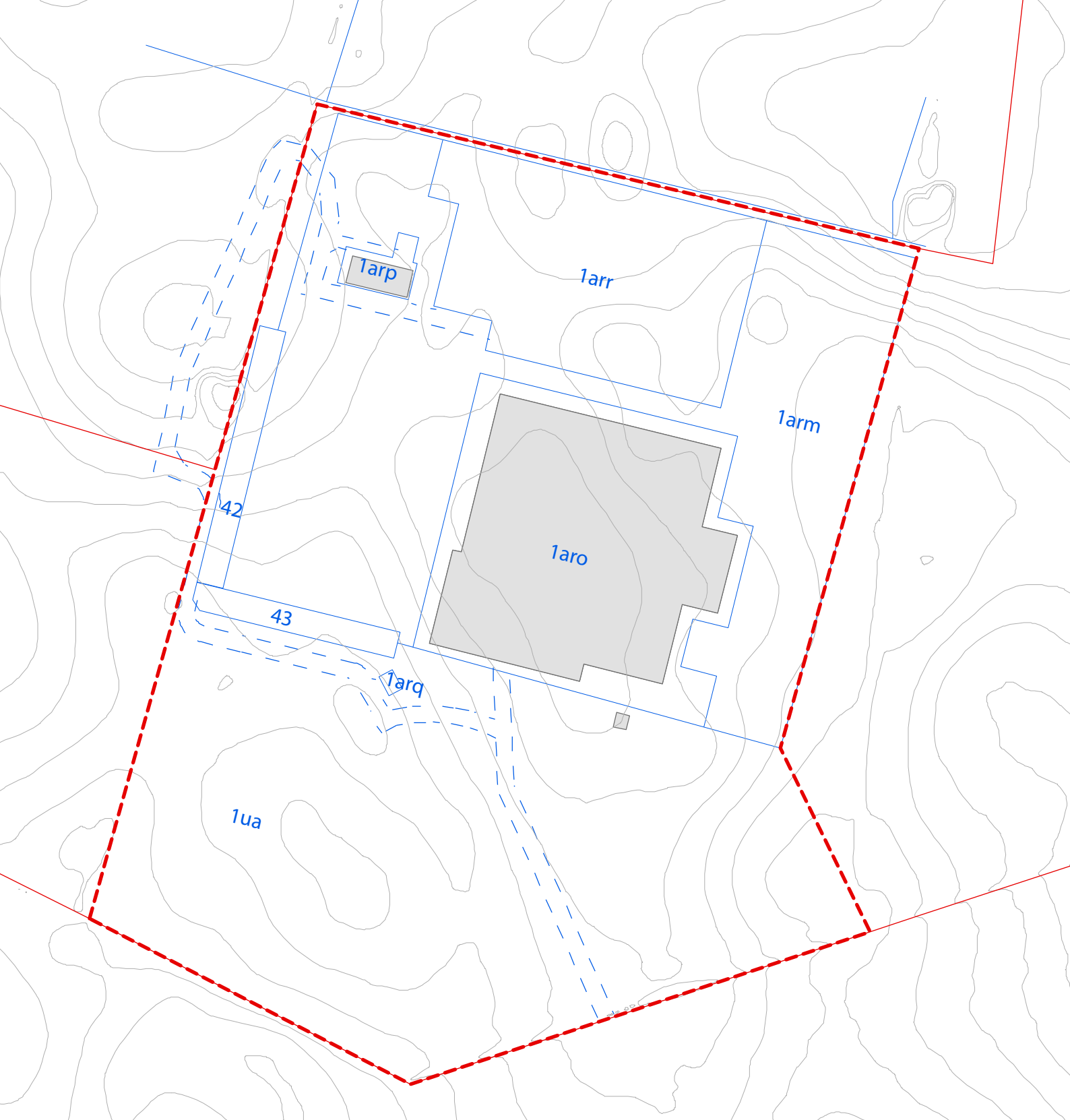


Lokalplanområde

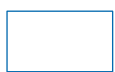
1:2500



Kortbilag 1
Luftfoto



Lokalplanområde

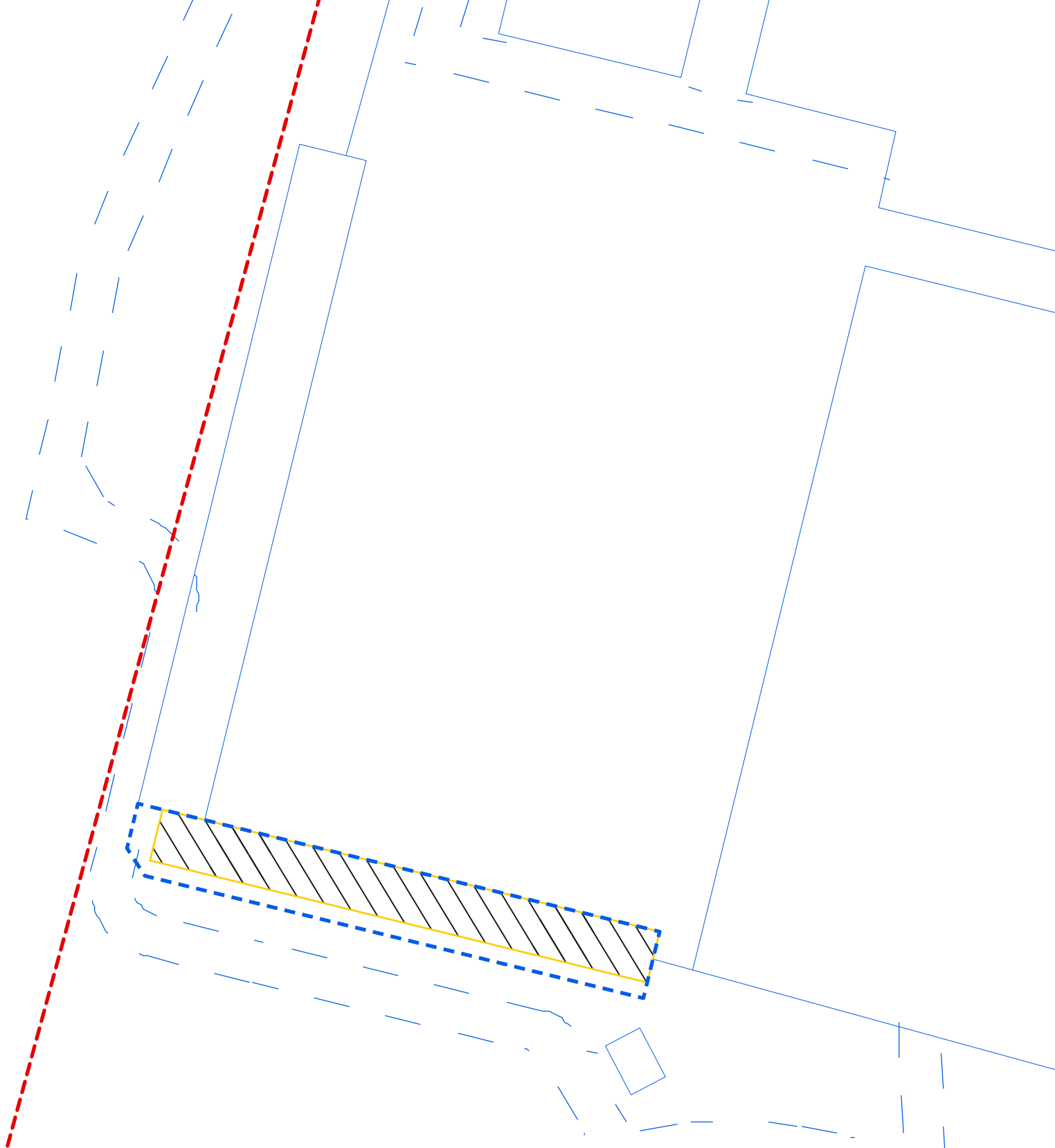


Matrikler

1:2500



Kortbilag 2
Område- og
matrikelkort



Lokalplanområde



Matrikel nr. 43



Byggefelt 1a jf. § 4.1

Byggefeltets areal er 10 x 97,8 m.

1:1000



Kortbilag 3
Anvendelsesplan

Screening for miljøvurdering

Dato: 7. oktober 2019

Sagsb.: Jørgen Rasmussen

Sagsnr.:

Dir.tlf.: 72361512

E-mail: plan@holb.dk

Forslag til kommuneplantillæg 20 og lokalplansforslag 2.92

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

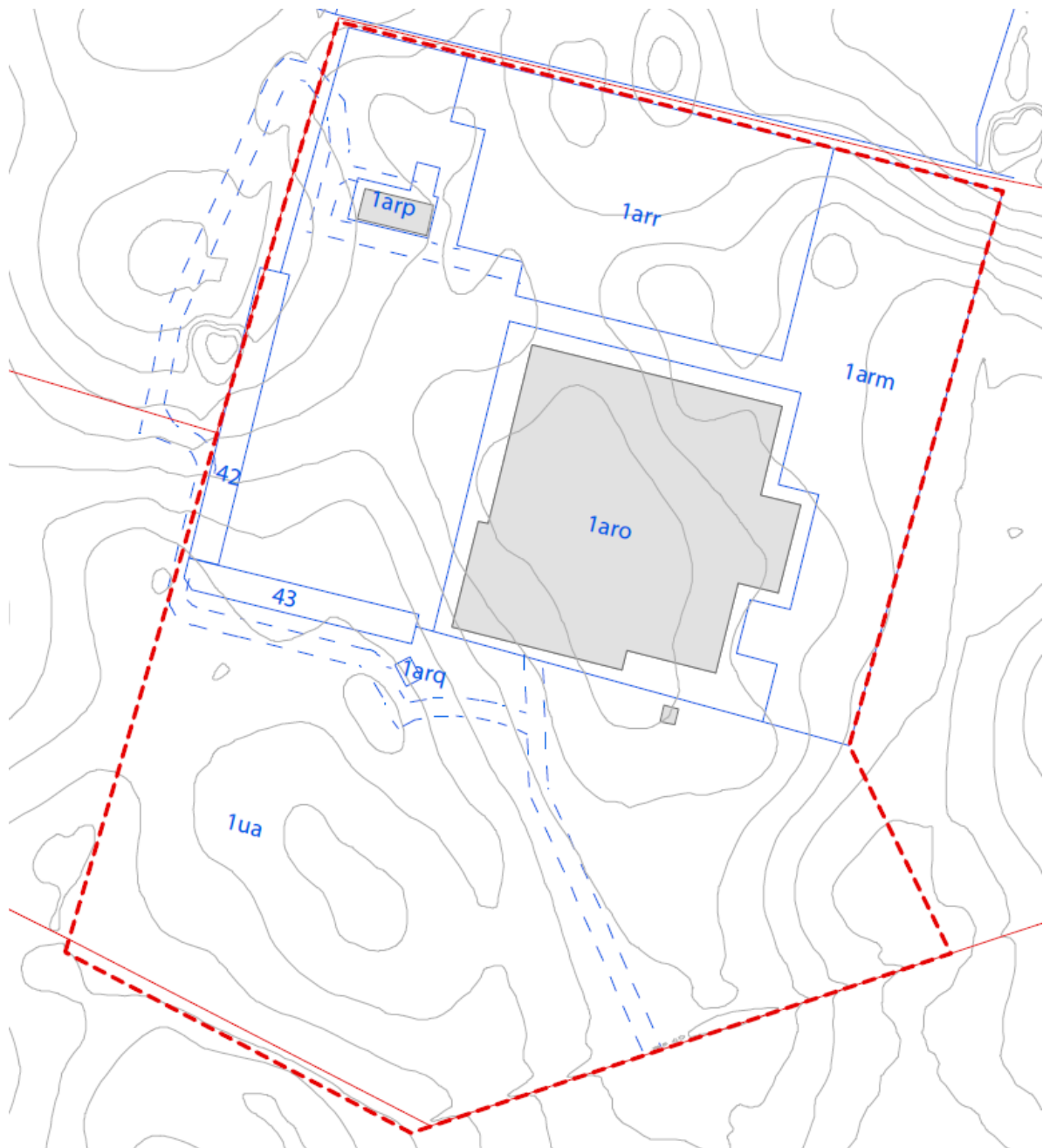
Planområdet i dag

Området omfatter delområde A i gældende lokalplan 2.67, og omfatter matriklerne 1 arm, 1aro, 1arr, 1arp, 1arq, del af 1ua, 42, 43, Ladegården Holbæk Jorder.

Beskrivelse af planforslagene

Holbæk Kommunalbestyrelse har på mødet den 15. maj 2019 besluttet at igangsætte ny kommune- og lokalplanlægning for Sportsbyen. Dette for at muliggøre udvidede anvendelsesmuligheder i Sportsbyen i form af liberalt erhverv og kontorerhverv indenfor et afgrænsede byggefelt beliggende indenfor matrikel 43, som vist på kortet nedenfor, og kun på etager over stue-etagen, dvs. på 1.-3. sal. Stueetagerne skal fortsat have anvendelser, der fremgår af lokalplan 2.67 for Sportsbyen, dvs. anvendelser, der har en tilknytning til idræt, sundhed eller kultur.

Lokalplansforslaget er et tillæg til gældende lokalplan 2.67.



Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		X	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	X		.

Konklusion	Holbæk Kommune vurderer, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da planforslagene alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet.
Dato for mv-høringsfrist internt	30. september 2019
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Der vurderes ikke at være øvrige berørte myndigheder.

Screening					Bemærkninger		
					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning			
Miljøparametre							
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	X			Lokalplantillæg og kommuneplantillæg skal muliggøre anvendelse til kontorer-hverv og liberalt erhverv i et afgrænset byggefelt beliggende syd for fodboldstadion. Der vil med planforslagene ikke blive mulighed for at bygge højere/mere end gældende lokalplan muliggør (dog ændres på maks. etageantal), og en fremtidig bygning vil ikke blive højere end eksisterende hovedbygning til Sportsbyen. Der vurderes på denne baggrund ikke at være nogen væsentlig ændring i den landskabelige/visuelle påvirkning af det omgivende landskab, som gældende plangrundlag muliggør.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Planforslagene ændrer ikke på den eksisterende og planlagte grønne struktur.		

3 Arkitektonisk udtryk	Plan	X			Planforslagene ændrer ikke på arkitektoniske krav til bygningers udformning, som er gældende i lokalplan 2.67.		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Der er ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag, da der ikke muliggøres højere byggeri med tillægget. Det muliggjorte byggeri vil ikke påvirke kystlandskabet, da det er beliggende bag ved eksisterende bymæssig bebyggelse.		
5 Landskabets geologi	Plan	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, (Landzone)	X			Der må forventes byggeaktivitet i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Aktivitet, som i begrænset omfang vil kunne genere de nære omgivelser. Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	X			Der er ikke som følge af planforslagene begrænsninger i nuværende eller fremtidig landbrugsdrift.		
9 Lavbundsjorder	plan	X			Området er ikke lavbundsjord.		

10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	X			Planområdet er ikke udpeget som råstofinteresseområde. I det omfang der skal bruges råstoffer til byggeriet, så undersøg om der i kommunen er projekter der genererer overskudsjord, grus, brokker eller andet der med fordel kan genanvendes i nye byggeprojekter, i stedet for at der skal indhentes jomfruelige materialer.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		X			Planområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj på virkninger	Plan, Virksomhed	X			Nybyggeri skal opfylde gældende regler ift. bygningsreglement mv. Holbæk Kommune gør opmærksom på opsætning af evt. ventilation/varmepumper indkapsles og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer. Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil - https://ens.dk/ansvarsomraaeder/varme/stoejberegner-varmepumper		
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan	X			Planforslagene kobler sig op på de eksisterende parkerings-, sti- og tilkørselsforhold til Sportsbyen. Lokalplansforslaget vil muliggøre parkering indenfor restarealer i byggefelt 1 i gældende lokalplan 2.67, hvilket bl.a. muliggør, at der kan etableres handicap p-pladser tættere på bygnin-gerne.		
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		

15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
16 Sundhedstilstanden	Plan	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	X			Der er ikke kendskab til forhold i planen som skulle udgøre en risiko i forhold til brand, eksplosion, giftpåvirkning mv.		
18 Ulykker	Beredskab, Plan	X			Der vurderes ikke som følge af det færdige anlæg at medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		
Natur							
19 Dyreliv	Natur	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
20 Planteliv	Natur	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X			Der er ikke fundet bilag 4 arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.		
22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	X			Ikke omfattet af international beskyttelse. Nærmeste Natura 2000 område er Udby Vig beliggende ca. 6,7 km. fra planområdet.		
23 Spredningskorridorer	Natur	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		

24 Naturbeskyttelse	Natur	X			Der er indenfor området ingen §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlægelse, fredskov	Natur	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
Forurening							
27 Lugt	Virksomhed	X			Der må forventes byggeaktivitet i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Aktivitet, som i begrænset omfang vil kunne genere de nære omgivelser. Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		

28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	X			Der må forventes byggeaktivitet i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Aktivitet, som i begrænset omfang vil kunne genere de nære omgivelser. Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag. Virksomhed gør opmærksom på at bygge og anlægsarbejder skal finde sted efter retningslinjerne i forskrift for bygge og anlægsarbejder - https://holbaek.dk/media/12190707/forskrift-for-bygge-og-anlaegsarbejder-i-holbaek-kommune.pdf Såfremt at arbejdet ikke kan finde sted inden for forskriftens bestemmelser er der mulighed for at søge om dispensation hos virksomhed@holb.dk Hvis der skal nedknuses materiale i forbindelse med byggeriet skal aktiviteten anmeldes - https://holbaek.dk/erhverv/til-ladelser-og-bevillinger/midlertidige-aktiviteter/		
29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	X			Region Sjælland har ikke registreret oplysninger om forurening eller mulighed for forurening på de arealer der er omfattet af lokalplanen		
30 Risiko for jordforurening	Jord	X			Planforslaget vurderes ikke at medføre nogen forøget risiko for jordforurening		
Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	X			Overfladevand håndteres indenfor lokalplanområdet.		
32 Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning, virksomhed	X			Spildevand ledes til Holbæk centralrenseanlæg.		

33 Grundvandsforhold	Grundvand	X			Arealet er ikke udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser. Planområdet er i et område med drikkevandsinteresser. Der er ingen vandværksboringer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet og nærmeste indvindingsopland ligger mere end 500 meter øst for planområdet.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Mulighed for flere anvendelser til kontorformål og liberalt erhverv vurderes ikke at udgøre nogen særlig grundvandstruende risiko.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	X			Der må forventes byggeaktivitet i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Aktivitet, som i begrænset omfang vil kunne genere de nære omgivelser. Vejadgang til området sker fra Omfartsvejen. Blød trafik har adgang fra Skagerakvej. Planforslagene forventes ikke at generere væsentligt mere trafik end der vil være i forvejen som følge af de muligheder, der indgår i gældende lokalplan 2.67.		
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	X			Som ovenfor.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	X			Planforslagene forventes ikke at generere væsentligt mere emission end der vil være i forvejen som følge af de muligheder, der indgår i gældende lokalplan 2.67.		
38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	X			Som ovenfor.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	X			Plangrundlaget vurderes ikke at medføre en øget risiko for trafiksikkerheden. Vejadgang til området sker fra Omfartsvejen. Blød trafik har adgang fra Skagerakvej.		

Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	X			Planforslaget vil ikke medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.		
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
45 Energiforbrug	Plan	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	X			Ingen væsentlig ændring i forhold til gældende plangrundlag.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X					
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X					

49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	X			Affald skal håndteres iht. HK's dagrenovations- og erhvervsaffalds regulativer.		
Sammenfatning							
		X			Holbæk Kommune vurderer, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da planforslagene alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet.		