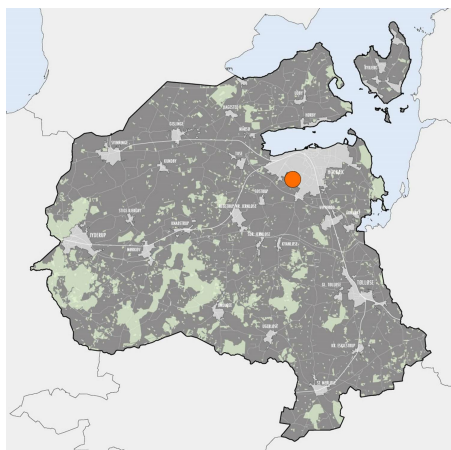


Lokalplan nr. 2.92

Tillæg til lokalplan for sportsbyen



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 14. november 2019

Høringsperioden slut: 09. januar 2020

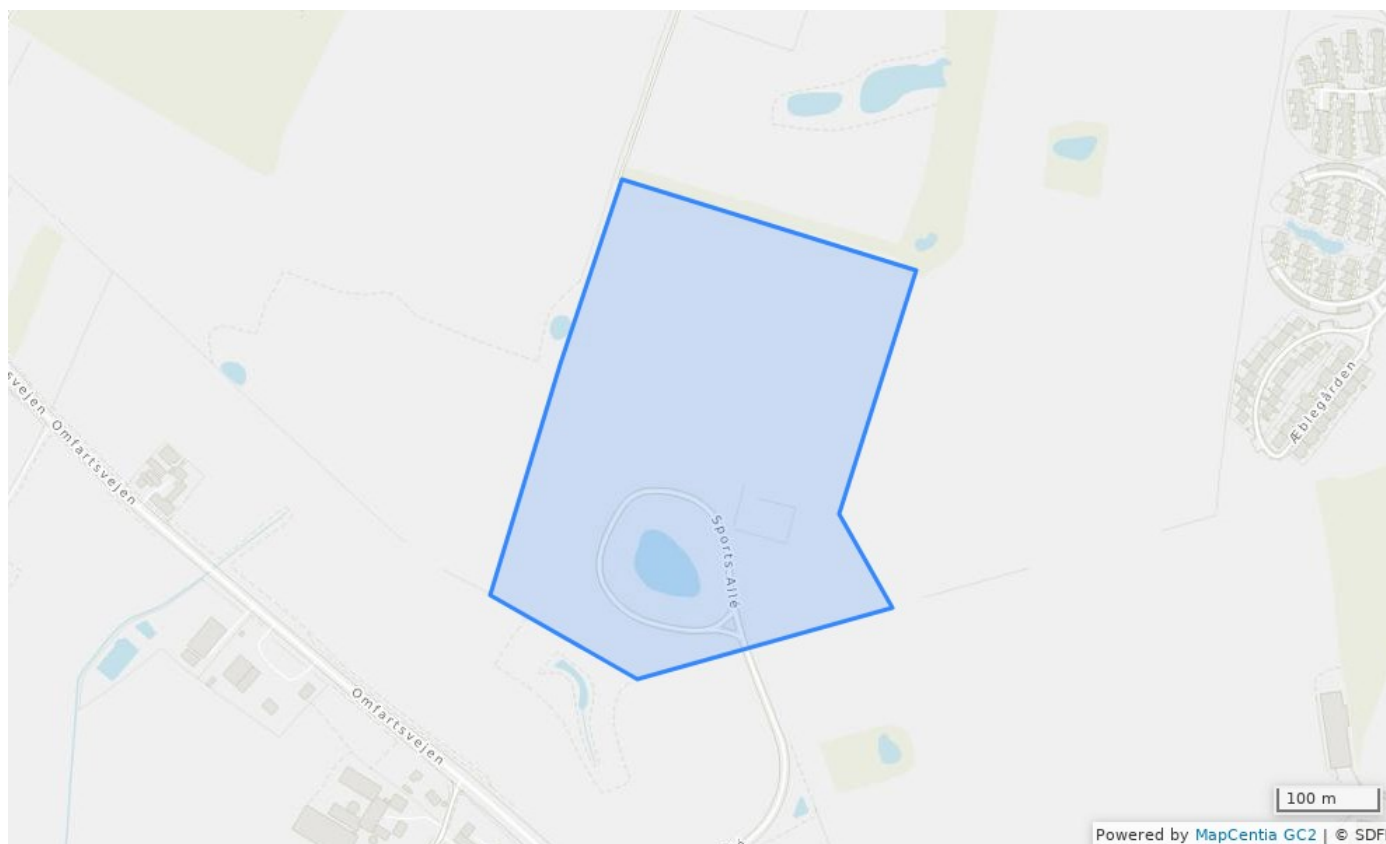
Vedtagelsesdato: 26. februar 2020

Ikrafttrædelsesdato: 04. marts 2020

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

2.92 Tillæg til lokalplan for Sportsbyen

Geografisk afgrænsning



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 kontor erhverv indenfor et afgrænset byggefelt.

Formål

Formålet med planforslagene er at muliggøre anvendelse til kontor erhverv 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 kontor erhverv 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 har forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag været i høring i perioden fra den 14. november 2019 til den 9. januar 2020.

Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget 4 hørings svar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

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 fornævnte formål, herunder hotel/ sportelformål (publikumsorienterede servicefunktioner) samt til butikksformål til brug for de kunder, der løvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion såsom merchandisebutik, mindre kiosker med udsalg i forbindelse med kampe og lignende. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål 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, Isefjordskolen, Fjordskolen,

Slotshaven Gymnasium og Tjørnegården fritidshjem, samt børneinstitutionerne, såsom Fjordbakken og Stormøllens Børnehave.

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 varmforsyning for den samlede bebyggelse.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse 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.

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 kontor erhverv 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, "Støj kortlægning 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 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.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag 4 arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen 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 byggefeltene på matr.nr. 1arm 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 byggefeltene forpligter sig derfor til ikke at opføre bebyggelse eller anvende byggefeltene 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 byggefeltene skal herunder opføres på en sådan måde, at tilstrækkeligt lysindfald sikres fra facaden væk fra fodboldstation, idet ejeren af matr.nr. 1arm 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 byggefeltene.

2. Den til enhver tid værende ejer af byggefeltene er forpligtet til at respektere, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 1arm 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 byggefeltene. Bebyggelse på byggefeltene 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 byggefeltene.

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

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse 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 2.92 er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2020.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Lokalplanområde

1:2500



Kortbilag 1
Luftfoto

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 2

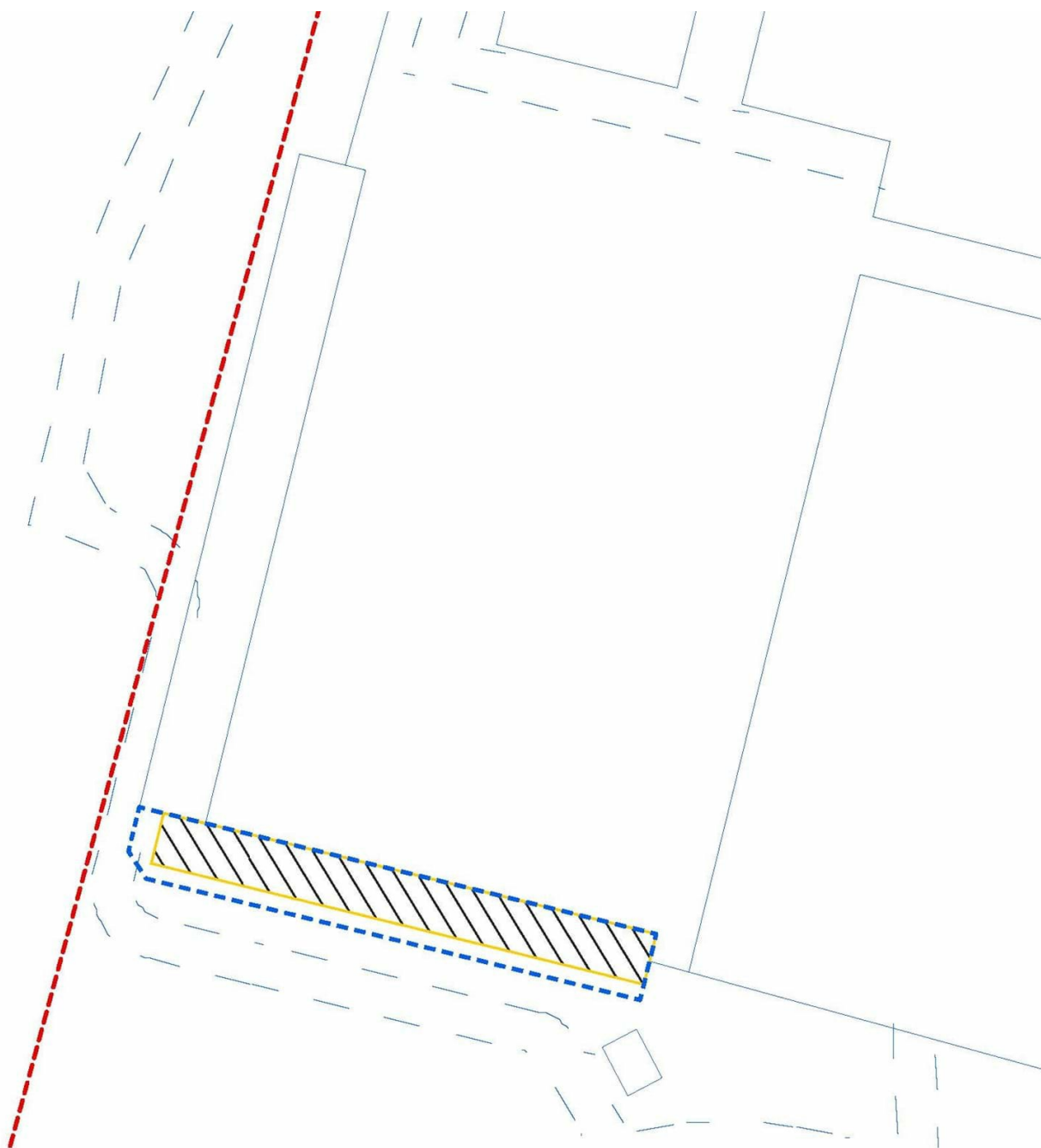


-  Lokalplanområde
-  Matrikler

1:2500

 **Kortbilag 2**
Område- og
matrikelkort

Kortbilag 3



Lokalplanområde



Matrikel nr. 43



Byggefelt 1a jf. § 4.1
Byggefeltets areal er 10 x 97,8 m.

1:1000



Kortbilag 3
Anvendelsesplan

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg for området.

Du kan læse forslaget til kommuneplan her: [Kommuneplantillæg](#)

<http://kommuneplan2017.holbaek.dk/dk/tillaeg/kommuneplantillaeg/20---sportsby/>

Miljøvurdering

[Link til miljøscreening](#)