

Dato: 8. aug. 2018
Sagsb.: Emilie Louise Laurenze Eltzholtz
Sagsnr.: 18/33922
Dir.tlf.: 72368051
E-mail: emiel@holb.dk

Prioriteringsnotat

Bilag 4

Prioritering af ny lokalplan for et fritidsområde ved Skarresø, Slagelsevej 40, Jyderup



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for modtagelse af ansøgning | 27.06.2018 |
| Ansøger | Holbæk Kommune. Prioritering af igangsættelse af lokalplan er på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning vedr. Jyderup Handleplan, truffet d. 27.06.2018 |
| Nuværende anvendelse/situation i området. Bestemmelser i evt. gældende lokalplan. | Området omfatter Slagelsevej 40, Jyderup. Området ligger i landzone og er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. Området anvendes i dag som natur- og feriecenter samt rekreativt område. |
| Er der tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde, landbrug mv.? (Se Planlovens § 47A og 13 stk. 4) | Nej |
| Projektforslagets formål | At muliggøre opførelse af naturrum, campingplads eller øvrige ferie og fritidsformål. At udlægge området til turistfremmende formål, og sikre hensyn til det omkringliggende sømiljø og Natura2000 område. Der er på nuværende tidspunkt ikke en lokalplan for området, hvorfor nærværende prioriteringsnotat for ny lokalplan søger at skærpe bestemmelserne og øge mulighederne for at realisere et område til turistfremmende formål. Der vil i lokalplanen være krav til kapacitet, offentlig adgang, indretning og benyttelse, sanitære forhold mv. |
| Områdets fremtidige anvendelse | Campingplads og vandrerhjem, naturområde, øvrige ferie- og fritidsformål samt publikumsorienteret service erhverv. |
| Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanen? Kræves kommuneplantillæg? | Der er på nuværende tidspunkt ikke rammesat retningslinjer for området i Kommuneplanen. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger en ny ramme til fritidsformål. |
| Planmæssige og eventuelle andre begrundelser for evt. fravigelse fra kommuneplanen | Et tillæg til kommuneplanen udgør grundlaget for, at der kan udarbejdes en lokalplan. Tillægget skal udlægge en ny ramme, som gør det muligt at udlægge området til |

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | campingplads og vandrerhjem, publikumsorienteret service erhverv, naturområde, øvrige ferie- og fritidsformål. |
| Er der krav om for-offentlighed af kommuneplantillæg? | Foroffentlighed er påkrævet grundet krav om kommuneplantillæg. |
| Er der en jordforureningsproblematik? | Der er ingen jordforureningsproblematik. |
| Bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocent | <p>Almindelige campinghytter må ifølge Sommerhusloven, maks. være 35m², foruden campinghytter indrettet til handicappede der må være 46m². Shelters må maks. være 10m².</p> <p>Yderligere bygninger må kun opføres i én etage.</p> <p>Bygningshøjden må ikke overstige 4 m.</p> <p>Den indbyrdes afstand mellem hytterne i en klynge skal af brandmæssige årsager være mindst 5 meter.</p> <p>Lokalplansarbejdet vil tage endelig stilling til omfang, placering og antallet af hytter.</p> |
| Beskrivelse af projektets forhold til omgivelserne | <p>Området ligger naturskønt tæt ved Skarresø, Naturpark Åmosen og den fremtidige Istidsrute. Projektet vil muliggøre større anvendelse af området til rekreative formål.</p> <p>Området er beliggende i en restriktiv zone, der både er indbefattet af søbeskyttelseslinje, Natura2000 og skovbeskyttelseslinje, hvilket lokalplanen skal forholde sig til. Samtidig kan der i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan kan søges om tilladelse til at reducere søbeskyttelseslinjen omkring Skarresø så der opnås et større råderum til at opføre mindre bygninger/hytter på campingpladsen</p> <p>Ønsket om ny lokalplan for området har sammenhæng med ønsket om ny lokalplan for Skarredsøhjemmet. De to lokalplaner kan anvendelsesmæssigt supplere hinanden og fungere turismefremmende.</p> <p>Lokalplanen vil sikre mulighed for at opføre nye servicebygninger, shelters og/eller nye (camping)hytter og et 'naturrum'.</p> <p>Projektet er kommet i stand grundet et ønske fra Naturpark Åmosen om etablering af et 'naturrum', samt den fremtidige Istidsrute. Naturrummet skal formidle områdets historie, kultur og natur. Naturparkens bestyrelse har peget på, at Jyderup naturligt kan være en "Port til Åmosen" og ønsker derfor at etablere et naturrum i Jyderup.</p> |

| | |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Istidsruten er en 250 km lang cykelrute, der går gennem 5 kommuner og 4 oplevelsesområder i det nordvestsjællandiske landskab. Istidsruten giver både turister og fastboende mulighed for at komme rundt på en sund og hurtig måde til spændende oplevelser gennem det særlige sjællandske landskab, hvor man overalt kan se spor fra istiden. Istidsruten skal udvikle området til en fælles turistdestination med en samlet fortælling om, hvad der binder området sammen. |
| Hvordan forholder projektet sig til bæredygtighed? | Området ønskes generelt udformet med en grøn karakter for at fremstå indbydende og bæredygtigt. Bebyggelserne skal derfor også etableres i materialer der ikke er skæmmende for det landskabelige miljø. |
| Afledte kommunale investeringer | Ingen |
| Borgerinddragelsesproces | <ul style="list-style-type: none"> • Afholdelse af formøde i lokalplanens opstartsfasen • Der afholdes borgermøde i den offentlige høring |
| Udbygningsaftale | Ingen |
| Politisk behandling | Lokalplanforslaget forudsætter politisk behandling, da der kræves kommuneplantillæg. |
| Administrationens samlede vurdering | <p>Campingpladsen har på nuværende tidspunkt forholdsvis få enheder, og da servicebygningerne på campingpladsen er nedslidte, er det ikke rentabelt at drive campingpladsen, som den er i dag. Der skal store investeringer til for at modernisere servicebygninger og opføre gode tidssvarende hytter. Dette skal sammenholdes med, at der på grund af campingpladsens beliggenhed op til beskyttet natur ikke kan ske en væsentlig udvidelse, der kan gøre drift af campingpladsen mere rentabel.</p> <p>Skarresø Camping Plads har længe stået ubrugt hen, og forfalder da pladsen ikke driftes. En lokalplan for området vil sikre, at der tages hensyn til de omkringliggende landskabelige forhold, og en muliggørelse af campingplads, naturrum vil tiltrække turister til den naturskønne beliggenhed.</p> <p>Foruden bestemmelser for anvendelse af området, skal lokalplanen sikre bebyggelsernes omfang og placering. Herunder hvilke former for byggeri der må etableres på lokalplanområdet.</p> <p>Prioriteringen er som følge af kommunalbestyrelsens beslutning vedr. Jyderup Handleplan.</p> |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Administrationens indstilling | At lokalplanen prioriteres til igangsætning 3. kvartal 2018 |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|