

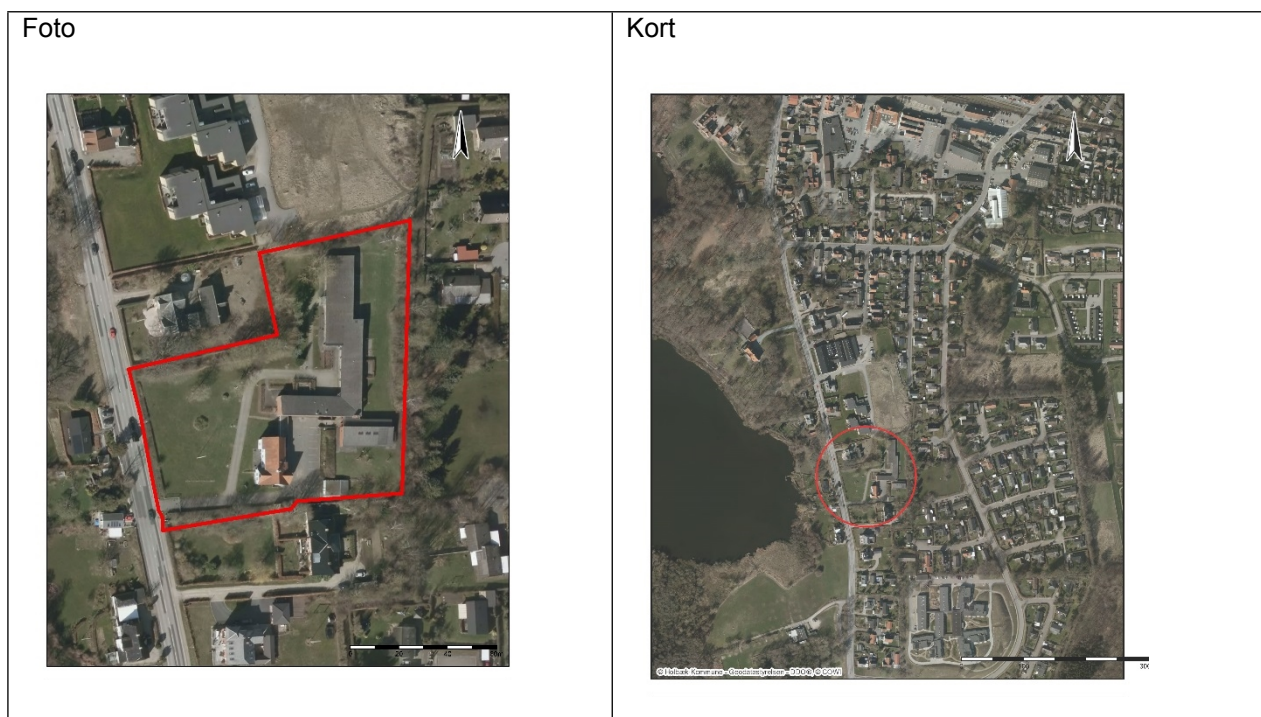
Dato: 8. aug. 2018  
Sagsb.: Emilie Louise Laurenze Eltzholtz  
Sagsnr.: 18/33959  
Dir.tlf.: 72368051  
E-mail: emiel@holb.dk

## Prioriteringsnotat

---

### Bilag 5

### Prioritering af ny plan for Skarridsøhjemmet, Slagelsevej 21, 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.	Ejendommen står tomt hen, og er tidligere benyttet som døgninstitution forældre og yngre udviklingshæmmede borgere. Bygningen er indrettet dels med mindre lejligheder med eget køkken og bad, dels med værelser, som deler bad og toilet. Hovedbygningen, som er opført i 1943, rummer 316 m <sup>2</sup> . Hertil kommer 2 sidebygninger på henholdsvis 1.104 m <sup>2</sup> og 142 m <sup>2</sup> , som er opført i 1969.  Der er ikke lokalplan for området.
Er der tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde, landbrug mv.?  (Se Planlovens § 47A og 13 stk. 4)	Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.
Projektforslagets formål	At lokalplanen sikrer Skarridsøhjemmet som en ejendom med turismefremmende formål, som kan understøtte blandt andet istidsrutens behov for overnatning og bespisning.  At muliggøre opførelse af fritidsformål såsom kursuscenter, vandrerhjem og andre rekreative formål.  Der er på nuværende tidspunkt ikke en lokalplan for området, hvor nærværende prioriteringsnotat for ny lokalplan søger at skærpe bestemmelserne og øge mulighederne for at realisere et F-område til turistfremmende formål.
Områdets fremtidige anvendelse	Område til fritidsformål. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferie og kongrescenter</li> <li>• Camping &amp; vandrerhjem</li> <li>• Publikumsorienteret serviceerhverv</li> </ul>
Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanen?  Kræves kommuneplantillæg?	Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 11.B13 der muliggør åben/lav, tæt/lav boliger samt anden bebyggelse.  Der ønskes med nærværende prioritering af ny lokalplan at muliggøre området til fritidsformål. Områder til fritidsformål skal anvendes til områder med fritidsaktiviteter af forskellig karakter, herunder rekreative formål, kursus og wellness centre mv.
Planmæssige og eventuelle andre begrundelser for evt. fravigelse fra kommuneplanen	Der skal sammen med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør ændring af en B-ramme til en F-ramme, hvilket sikrer ejendommens benyttelse til turismefremmede formål og den øget efterspørgsel der er til overnatningsmuligheder i Jyderup. Den planlagte Istidsrute vil bane vej igennem området, og har potentialer til at øge efterspørgslen af fritidsformål i lokalområdet.

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	Lokalplanen vil skulle tage endelig stilling til etageantal, bebyggelseshøjde og bebyggelsesprocenten.  Umiddelbart vil lokalplanen arbejde henimod at give mulighed for at omdanne den eksisterende bygning ved evt. at påføre ny og højere bebyggelse.
Beskrivelse af projektets forhold til omgivelserne	Området ligger naturskønt tæt ved Skarresø, Naturpark Åmosen og den fremtidige Istidsrute. Projektet vil muliggøre større anvendelse af området til rekreative formål.  Området er beliggende i en restriktiv zone, der både er indbefattet af søbeskyttelseslinje og skovbeskyttelseslinje, hvilket lokalplanen skal forholde sig til.  Ønsket om ny lokalplan for området har sammenhæng med ønsket om ny lokalplan for et fritidsområde for Skarresø. De to lokalplaner kan anvendelsesmæssigt supplere hinanden og fungere turismefremmende.
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"> <li>• Afholdelse af formøde i lokalplanens opstartsfasen</li> <li>• Der afholdes borgermøde i den offentlige høring</li> </ul>
Udbygningsaftale	Der er ikke grundlag for en udbygningsaftale.
Politisk behandling	Lokalplanforslaget forudsætter politisk behandling, da der kræves kommuneplantillæg.
<b>Administrationens samlede vurdering</b>	Skarredsøhjemmet har frem til starten af 2016 været drevet som døgninstitution for ældre og yngre udviklingshæmmede borgere. Bygningen er indrettet dels med mindre lejligheder med eget køkken og bad, dels med værelser, som deler bad og toilet. Det vil med lokalplanen være muligt at gøre ny brug

	<p>at bygningen, eksempelvis med overnatningsmuligheder.</p> <p>Projekt Istidsruten og VisitHolbæk peger på, at der er behov for flere overnatningsmuligheder for turister i det område, hvor Jyderup ligger. Med henblik på at styrke Naturpark Åmosen og Istidsruten skal lokalplanen sikre at Skarridsøhjemmet forbeholdes turismefremmende formål, herunder overnatningsmuligheder og bespisning samt andre servicefaciliteter tilknyttet et turismeerhvervet som f.eks. salg af pakketure på Istidsruten, formidling af naturoplevelser, fælles opholdsrum, cafe eller restaurant.</p> <p>Vurdering er derfor, at en ændret og skærpet lokalplan kan sikre en bæredygtig og levedygtig udvikling af turisme i Jyderup, som tager udgangspunkt i det plangrundlag der beskrives for den fremtidige udvikling i Jyderup Helhedsplan.</p> <p>Prioriteringen er som følge af kommunalbestyrelsens beslutning vedr. Jyderup Handleplan.</p>
<b>Administrationens indstilling</b>	<b>At lokalplanen prioriteres til igangsætning 3. kvartal 2018</b>