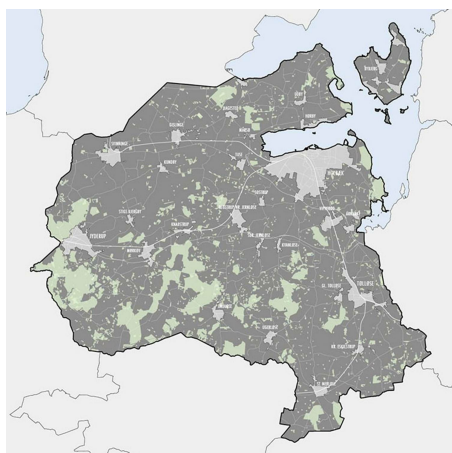


Lokalplan nr. 11.20

Skarridsøhjemmet, Jyderup



Status: Forslag

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Baggrund

Med ønske om, at skabe gode rammer for frivillighed, turisme og foreningsliv i Jyderup blev Jyderup Handleplan udviklet i tæt samarbejde mellem lokale borgere og Holbæk Kommune. Handleplanen ligger i forlængelse af Jyderup Helhedsplans visioner og beskriver en række konkrete projekter. Et af projekterne er Skarridsøhjemmet, som bl.a. peger på behovet for flere overnatningsmuligheder og bespisning.

Derfor ønsker Holbæk Kommune med nærværende lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg at muliggøre ny anvendelse af Skarridsøhjemmet. Den nye anvendelse skal understøtte turisme, samt ferie- og fritidsformål i Jyderup.

De nye anvendelsesmuligheder for Skarridsøhjemmet skal ses i sammenhæng med det projekt, der sideløbende udvikles på Skarresø Camping, som ligger umiddelbart på den anden side af Slagelsevej. Hensigten er at sikre Skarridsøhjemmet og Skarresø Camping en anvendelse, som har til formål at etablere flere overnatningsmuligheder og turismefremmende aktiviteter i Jyderup.

Nærværende lokalplan er igangsat for Skarridsøhjemmet for at fastlægge den fremtidige anvendelse inden ejendommen sælges gennem et udbud.

Historie

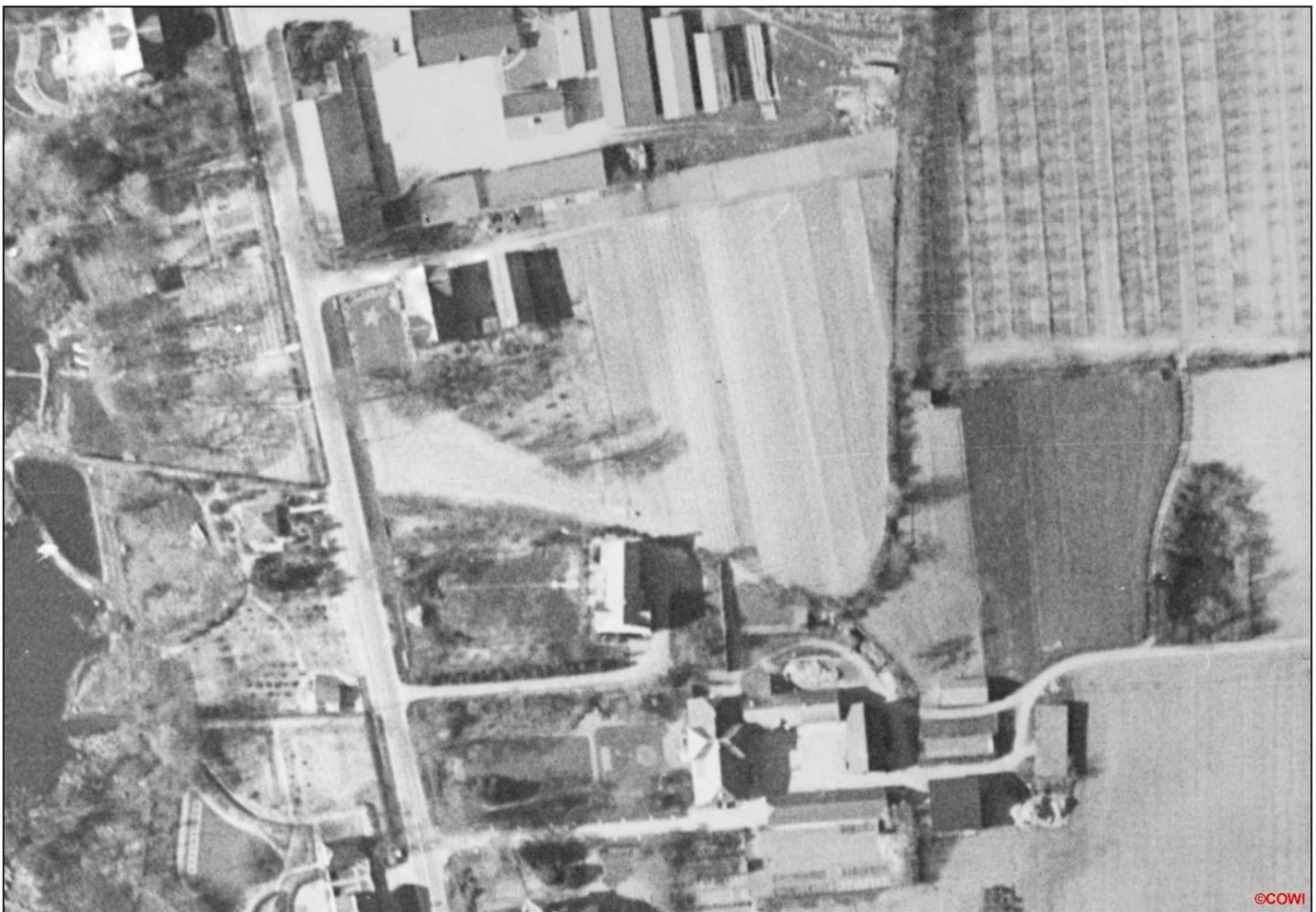


Foto af lokalplanområdet fra 1954 med hovedhuset, bygget af Baron Carl Haxthausen.

Hovedhuset på 316 m², som senere blev en del af Skarridsøhjemmet, blev bygget af Baron Carl Haxthausen i 1943.

I 1969 åbnede døgninstitutionen Skarridsøhjemmet under Vestsjællands Amt med opførelse af 2 sidebygninger på henholdsvis 1.104 m² og 142 m². Bygningen blev indrettet dels med mindre lejligheder med eget køkken og bad, og dels med værelser med fælles bad og toilet. Skarridsøhjemmet har fungeret som bosted for ældre og yngre udviklingshæmmede borgere indtil det blev nedlagt i 2016. Siden har ejendommen stået tom.

Formål

Det er lokalplanens overordnede formål at skabe mulighed for ny anvendelse af det tidligere Skarridsøhjemmet og de dertil knyttede arealer. Det ønskes med henblik på at styrke Jyderups turisme ved bl.a. at understøtte Istdisrutens behov for overnatning og bespisning, samt muligheden for opførelse af bl.a. konference- og kursusfaciliteter mv. Derudover skaber lokalplanen mulighed for at eksisterende bygninger, med undtagelse af hovedhuset, kan nedrives helt eller delvist og dermed give mulighed for nybyggeri.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre at lokalplanområdet udformes med en grøn og bæredygtig karakter, der relaterer sig til det udpegede værdifulde kulturmiljø, Jyderup Stationsby, som lokalplanområdet er en del af. Hertil skal lokalplanen sikre, at hovedhuset bevares, og at der skabes mulighed for en stiforbindelse, der binder det bagvedliggende boligområde sammen med Skarresø.

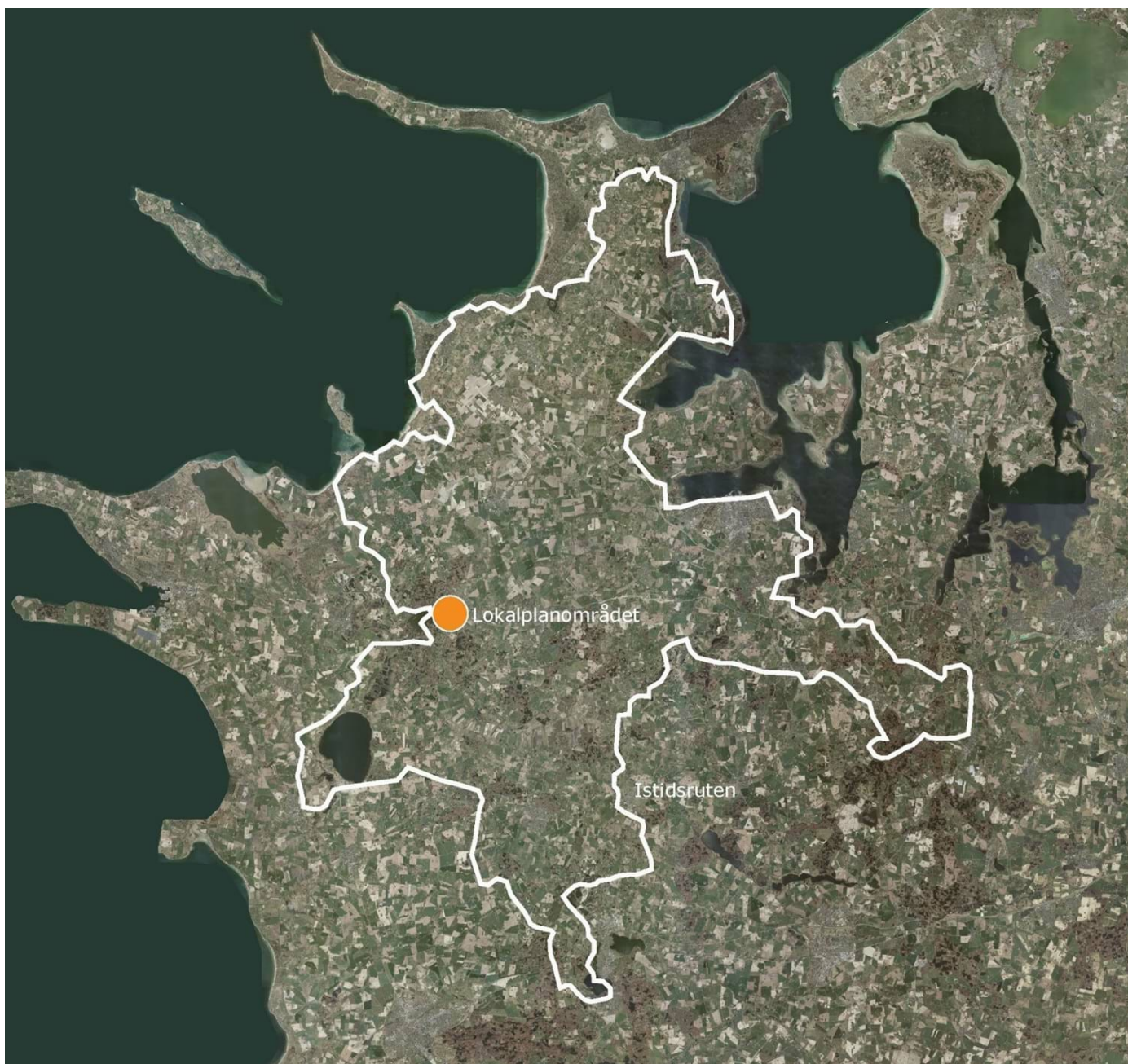
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 9.700 m² og ligger i Jyderups sydvestlige del. Det bevarede hovedhus indgår i rækken af områdets kulturhistoriske bygninger omkring Skarresø, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. I deres prangende byggestil bærer bygninger præg af udsigten og nærheden til de naturskønne omgivelser. Skarresø og det omkringliggende område er en del af det ca. 8000 ha store naturområde omkring Åmosen, Naturpark Åmosen.



Naturpark Åmosen strækker sig mellem Sorø, Holbæk og Kalundborg Kommune fra de hvide sandstrande ved Storebælt i vest til den dybe Åmose i øst.

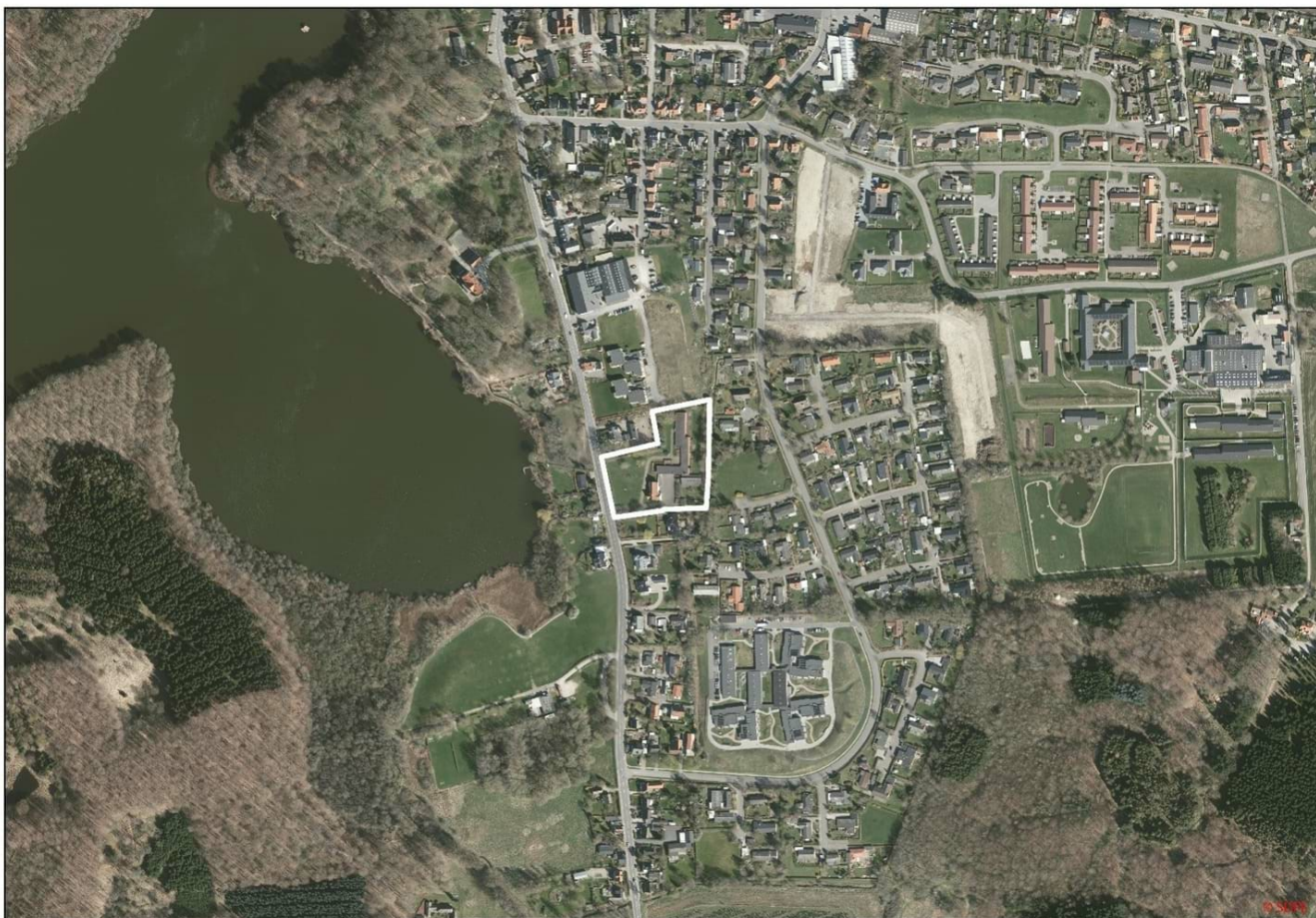
Skarresø indgår endvidere som en del af et element ved den 390 km lange nationale cykelrute, Istidsruten. Istidsruten er skabt i et samarbejde mellem Sorø, Odsherred, Kalundborg, Lejre, Sorø og Holbæk Kommune, samt seks oplevelsescentre.



Istidsruten er opdelt i 5 etaper, hvoraf etape 5 løber nær lokalplanområdet i Jyderup og til Nykøbing Sjælland.

Både 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 derfor sikre, at det tidligere Skarridsøhjemmet forbeholdes turismefremmende formål.

Arealerne nord, syd og øst for lokalplanområdet er bebygget med overvejende åben-lav boligbyggeri. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Slagelsevej. På den anden side af Slagelsevej findes enkelte boliger, som i Holbæk Kommunes Landskabsplan ønskes fastholdt som grønne områder ud til Skarresø.



Lokalplanområdet med sin beliggenhed i et overvejende tæt-lav boligområde med Slagelsevej og naturområdet omkring Skarresø mod vest.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Slagelsevej og indeholder, ud over den eksisterende bebyggelse, en have med udsigt ud over Skarresø, diverse opholdsarealer, samt et parkeringsareal.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder hovedsageligt jævnt 5 m fra øst mod områdets sydvestlige del med et spænd på 85 m. Dog falder terrænet stejlt fra toppunktet i øst mod matrikelskel i syd. Lokalplanområdet er afgrænset af med hæk rundt i skellinjen. Mod vest fremstår hækken lav, således at den ikke er skærmende for udsigten, imens den mod de resterende arealer er delvist suppleret med eller erstattet af skærmende træer. Enkelte steder inden for området står yderligere enkeltstående store fuldvoksne træer samt områder med afskærmende hække.

□



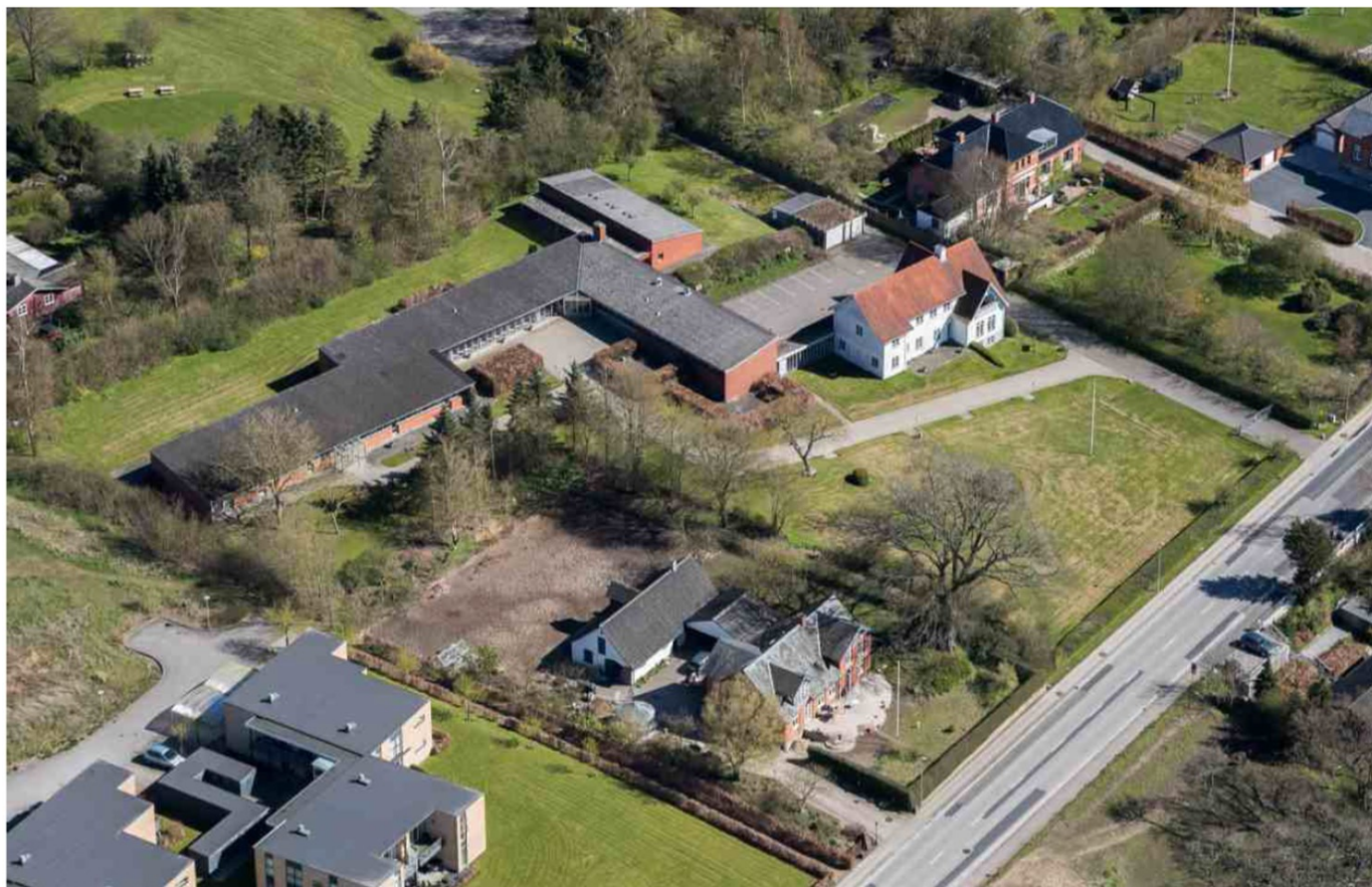
Udsigten mod vest ud over Skarresø fra haven.

Eksisterende bygninger

Lokalplanrådets hovedhus fra 1954 er registreret som bevaringsværdigt . Ifølge Kommuneplan 2017 må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden nærmere vurdering og tilladelse. Udvendige ændringer bl.a. i form af til- og ombygninger skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg.

Bygningen ligger vinklet således, at det ligger tilnærmelsesvist parallelt med Slagelsevej og henvender sig mod udsigten over Skarresø. Bygningen har, efter Skarridsøhjemmets opførelse været brugt som administrationsbygning. De resterende bygninger fra 1969 ligger længere tilbagetrukkede og snor sig med langstrakte bygninger med fladt skrående tag.

Bygningerne har stået tomme siden Skarridsøhjemmet blev nedlagt i 2016.



Skråfoto af hovedhuset og områdets bagvedliggende bygninger.



Hovedhuset med de bagvedliggende bygninger. Her ses også et af områdets store enkeltstående træer.



De bagvedliggende bygninger set fra nord mod syd.

Lokalplanens indhold

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan ændres lokalplanområdet anvendelse fra boligformål til turisme-, ferie- og fritidsformål. Dermed skabes der mulighed for at etablere turistrelaterede aktiviteter, såsom overnatningsmuligheder og bespisning, der kan være med til at understøtte Jyderup by, Naturpark Åmosen og Istidsruten omkring Skarresø.

Lokalplanområdet er en del af et kulturmiljø omkring Skarresø og lokalplanrådets hovedhus er udpeget som en karaktergivende bygning i kulturmiljøet. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der derfor foretaget en SAVE-registrering af alle bygninger på ejendommen, hvoraf hovedhuset blev vurderet som bevaringsværdigt med en SAVE-værdi på 4. For at sikre hovedhusets betydning i området fastlægger lokalplanen bestemmelser, som udpeger hovedhuset som bevaringsværdigt.

I umiddelbar sammenhæng med de eksisterende bygninger udlægges der med lokalplanen et byggefelt (byggefelt B), som giver mulighed for at opføre op til 225 etagemeter nyt byggeri til f.eks. en restaurant eller café. De eksisterende tilbygninger er også omfattet af et byggefelt (byggefelt A), som giver mulighed for at omdanne og/eller nedrive de eksisterende bygninger og i stedet opføre nyt byggeri. Lokalplanens princip for omdannelse og/eller nyopførelse af byggeri er, at det skal ske med en placering, størrelse og højde som det eksisterende. Nyt byggeri inden for byggefelt A må således opføres med en maks. højde på henholdsvis 8,5 meter og bebyggelsen må maksimalt udgøre et etageareal på 1.100 m².

Byggefelterne ligger tilbagetrukket, således at de holdes bag byggelinjen mellem hovedhuset og Slagelsevej/Skarresø, som vist på kortbilag 5. Dette sker for at sikre sammenhængen til naturområdet omkring Skarresø og af hensyn til søbeskyttelseslinjen. Beplantningen langs Slagelsevej fastsættes desuden til en maks. højde på 1 meter. Således holdes lokalplanrådets vestlige del (haven ned mod Slagelsevej og Skarresø) fri for parkering og bebyggelse for at bevare områdets åbne og grønne karakter.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en terrasse, som binder de forskellige bygninger sammen og samtidig henvender sig mod udsigten ud over Skarresø, som vist på kortbilag 5.

Lokalplanen udlægger areal til en stiforbindelse med en bredde på min. 2 m langs lokalplanens sydlige skel. Stien giver mulighed for at binde det interne stisystem for boligområdet bag ved Skarridsøhjemmet sammen med fortovet langs Slagelsevej og dermed en direkte forbindelse til stisystemet og naturområdet omkring Skarresø.

Lokalplanen udlægger areal til, at der kan etableres en ny adgangsvej med en kørebanebredde på min. 5 m fra Slagelsevej i lokalplanrådets nordlige del. Den nye adgangsvej skal give en direkte forbindelse til et parkeringsområde, som kan blive nødvendigt i forbindelse med en fremtidig omdannelse af ejendommen.

Parkeringsområdet ligger tilbagetrukket fra Slagelsevej for ikke at virke dominerende i området. Mod nabogrundene bevares et beplantningsbælte for bl.a. at skærme for indsyn til parkering og mod lyskegler fra biler. Parkeringsarealerne skal udføres med en grøn karakter, dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske eller lignende, så de fremtræder grønne.

Adgangsvejen i lokalplanrådets sydlige del fastholdes delvist, som vist på kortbilag 5. Vejarealet fastholdes i en kørebanebredde på min. 5 m og fører til et parkeringsområde på den sydlige side af de udlagte byggefelter.

Lokalplanen stiller følgende krav til anlæg af parkering:

Indenfor lokalplanens område skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

- 1 plads pr. feriebolig/værelse
- 1,5 plads pr. bolig
- 1 plads pr. 10 siddepladser i café, restaurant eller lignende
- 1 plads til bus

Af de udlagte parkeringspladser skal mindst tre pladser være til handicapparkering.

Borgerinddragelse

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der været indkaldt til idéer og forslag forud for planarbejdet.

Debatmaterialet har været offentliggjort i perioden fra den 24. september 2019 til den 18. oktober 2019. Her blev naboer, interessenter og lokalforum orienteret.

I høringsperioden indkom 2 høringssvar. Høringssvarene var begge positivt indstillede for planerne om ny anvendelse af Skarriidsøhjemmet og kom bl.a. med idéer til funktioner, samt ønske om placering af byggefelt.

På baggrund af høringssvarene er der indtegnet byggefelter og anvendelsen kan rumme de ønskede funktioner.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udsendes i offentlig høring i otte uger. Der afholdes nabomøde den xx.xxx 2019. Miljøscreeningen offentliggøres sammen med planforslagene.

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. I afsnittet redegøres der derfor for eventuel relevant statslig og regional planlægning.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er det ca. 34 km² store habitatområde "Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å". Det ligger ca. 70 m fra lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes ikke, hverken direkte eller indirekte, at kunne påvirke habitatområdet og derved de naturtyper, som er udpegningsgrundlaget.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område udpeget til særlige drikkevandsinteresser og er udpeget til indvindingsopland.

En ny anvendelse til bl.a. vandrehjem, ferieboliger, restaurant og forsamlingslokaler vurderes at være mindre forurenende aktiviteter, som ikke vil medføre forøget risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanen fastlægger dog bestemmelser om at bygningsdele, der påvirkes af regn (såsom tage, tagrender, inddækninger, facader mv.) ikke må opføres med kobber, bly eller andet materiale, der indeholder miljøskadelige stoffer, som kan nedrive til jord og grundvand.

Der vurderes endvidere ikke at være andre forhold der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Lokalplanområdet er omfattet af ramme nr. 11.B13. Den udlægger området til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom og et maksimalt etageantal på 1,5. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 8,5 m.



Eksisterende ramme nr. 11.B13 er markeret med en hvid streg, imens lokalplanområdet er markeret med en stiptet streg.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. For at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til fritids- og turismeformål er der udarbejdet et nyt kommuneplantillæg, der udlægger området til ferie- og/eller fritidsformål.

Kommuneplantillæg nr. 9 udlægger en ny ramme til fritidsformål, 11.F04.



Afgrænsningen af den fremtidige ramme 11.F04 i kommuneplan tillæg nr. 9 er markeret med en sort stiplede streg.

Rammen udlægger en ny anvendelse, nemlig turisme-, ferie- og fritidsformål. De bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammen er videreført fra den eksisterende ramme 11.B13. Kommuneplanrammen muliggør således fortsat en bebyggelsesprocent på maks. 40, et maks. etageantal på 1,5 og en maks. bygningshøjde på 8,5 m

Lokalplanen vil således kunne sikre at det tidligere Skarridsøhjemmet kan benyttes til turismefremmende formål og imødekomme den øgede efterspørgsel på overnatningsmuligheder, som er i Jyderup.

Helhedsplan for Jyderup

Helhedsplanen for Jyderup blev udarbejdet i forbindelse med Holbæk Kommuneplan 2013-2025. Helhedsplanen tager udgangspunkt i en udviklingsplan udarbejdet af en gruppe borgere i Jyderup. Helhedsplanen skulle først og fremmest være en inspiration til borgernes fortsatte arbejde med at udvikle byen og være et fundament for arbejdet i de lokale fora i Jyderup.

Jyderup Handleplan

Jyderup Handleplan blev udarbejdet i 2018 og ligger i forlængelse af visionerne for Helhedsplanen for Jyderup. Handleplanen har fire temaer; Turisme, Ejendomme & udvikling, Byudvikling og Boligudvikling. Indenfor de fire temaer kommer planen med konkrete handlinger, hvoraf den ændrede anvendelse af Skarridsøhjemmet er en af handlingerne under turisme. Særligt lægger planen vægt på potentialet i samarbejdet med Naturpark Åmosen og Istidsruten. Derudover beskrives manglen på overnatnings- og bospisningsmuligheder for turister i Jyderup.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til værdifuldt kulturmiljø (jf. Kulturmiljøer i byerne "Jyderup Stationsby").



Kulturmiljøets afgrænsning med markering af områdets bærende elementer. Hovedhuset som var en del af det tidligere Skarridsøhjemmet er markeret som nummer 26.

I plandokumentet udpeger Holbæk Kommune en række bærende elementer inden for kulturmiljøet. Lokalplanområdets hovedhus fra 1943 er udpeget som ét i rækken af store prangende villaer, som blev opført langs Sølystvej og Slagelsevej med udsigt over Skarresø. Samtidig peger plandokumentet på at potentialet i det rekreative naturområde ved Skarresø kan udfoldes yderligere. Nedrivning af bygningerne og manglende vedligeholdelse vurderes at være en trussel mod kulturmiljøet.

Lokalplanen sikrer bevaring af hovedhuset og i kraft af at lokalplanen giver mulighed for ny anvendelse af bygningerne, er det formodningen af hovedhuset igen vil få nyt liv og sikres vedligeholdelse. Samtidig vil den nye anvendelse muliggøre en stærkere sammenhæng mellem det rekreative område omkring søen. Lokalplanen udlægger det største byggefelt bag hovedhuset og et mindre byggefelt nord for hovedhuset. Den åbne have sikres således fri for bebyggelse, så det åbne kig mod Skarresø bevares. Etagehøjderne, materialevalg og placering sikre derudover at hovedhuset fremstår markant på grunden.

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger mod vest direkte ud til Slagelsevej, som forbinder Slagelse med Nykøbing Sjælland, dog overskåret af Odsherredvej. Langs Slagelsevej ligger en trafiksti, som foreslås i Kommuneplan 2017. Lokalplanområdets østlige side ligger op ad et internt stisystem, som forbinder den omkringliggende beboelse. For at styrke stiforbindelserne i området fastsætter lokalplanen bestemmelser, som muliggør en stiforbindelse mellem den kommende trafiksti og det interne stisystem.

Offentlig transport i området omfatter bus 490. Den stopper på Slagelsevej sikrer forbindelsen til de omkringliggende områder, bl.a. Svinninge, Mørkøv og Ruds Vedby.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør ikke butikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i negativ retning. Den ændrede anvendelse til turismefremmende formål vil derimod give mulighed for at skabe et øget kundegrundlag i bymidten.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for Planlovens 3 km kystnærhedszone og det er derfor ikke relevant for lokalplanen.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens §29 skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommunerne. Det er Holbæk Kommunes vurdering at denne lokalplans indhold ikke vil have betydelig indvirkning på nabokommunerne. Dog kan fremmelsen af turisme bidrage positivt til Naturpark Åmosen samt Istidsruten, og således være en brik i at styrke naturparken og cykelrutens tiltrækningskraft af turister.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som kastes fra beplantning langs Skarresø. Skovbyggelinjer har til formål at sikre det frie udsyn til skove og skovbryn, og for at bevare skovbryn som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjer forløber i en afstand af 300 meter fra skoven. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Området mellem lokalplanområdet og beplantningen, der kaster skovbyggelinjen, er i forvejen bebygget. Jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 gælder forbuddet mod byggeri inden for skovbyggelinjen ikke de steder, hvor der i forvejen ligger en væsentlig, lovlig bebyggelse inden for linjen. Dermed er skovbyggelinjen ikke gældende for lokalplanområdet.

Søbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er delvist omfattet af en søbeskyttelseslinje. Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabelementer og som levesteder samt spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Som vist på kortbilag 2 arbejdes der med en korrigeret søbeskyttelseslinje i lokalplanen. Søbeskyttelseslinjen er korrigeret således at den gælder frem til facaden på de eksisterende villaer langs Slagelsevej. Jf. naturbeskyttelsesloven er områder, hvor der før den 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig lovlig bebyggelse, undtaget fra beskyttelseslinjen. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at bebyggelsen øst for Slagelsevej er en væsentlig lovlig bebyggelse, idet der ligger en række gamle villaer, der har ligget på stedet før søbeskyttelseslinjen blev indført i 1972.

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

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med individuel naturgasforsyning.

Ny bebyggelse er pålagt tilslutningspligt gennem *Varmeplan for Tornved Kommune*.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Stationsby Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevandsledninger er etableret som vist på kortbilag 2. Der udstykses ikke fra grunden hvilket betyder at matriklen allerede er forsynet, så yderligere bebyggelse vil skulle kobles på eksisterende stik.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, imens regnvand kan ledes til den offentlige regnvandsledning.

Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for området til 0,25. Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af ejendommen, der maksimalt må lede regnvand til kloakken uden forsinkelse. Ud fra afløbskoefficienten og lokalplansområdets areal udregnes mængden af vand, som må afledes til regnvandsledningen uden forsinkelse. Hvis forventede afledning er større end dette vil der skulle foretages en eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningssselskabet. Der er forsyningssselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Det anbefales at, regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Området er i Holbæk Kommunes Spildevandsplan udpeget som "måske egnet til nedsivning" og eventuelle LAR-løsninger skal godkendes af Holbæk Kommune.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Info:

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningssselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningssselskabet på visse vilkår og vederlagsfrit. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningssselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningssselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningssselskabet. Der er forsyningssselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Note:

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens 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 området udformes med en grøn karakter. Bebyggelserne skal derfor også etableres i materialer, der ikke er skæmmende for det landskabelige miljø.

Byggeri og planlægning

Lokalplanrådets eksisterende hovedhus bevares.

Transport

Øst for lokalplanområdet ligger et internt stisystem, som forbinder den omkringliggende beboelse. Ved en stiforbindelse gennem lokalplanområdet muliggør lokalplanen at stisystemet øst for området kan kobles på den fremtidige trafiksti langs Slagelsevej. Dette vil bl.a. kunne koble boligområdet tættere sammen med det rekreative område omkring Skarresø.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge det til enhver tid gældende regulativ til husholdningsaffald ift. husholdningsaffald og erhvervsaffald skal følge det til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald.

Natur

Lokalplanrådets anlagte græsareal tættest på Slagelsevej friholdes for bebyggelse, således at åbenheden og den visuelle forbindelse mod Skarresø bibeholdes. Derudover fastholder lokalplanen beplantningsbæltet mod nord for at skærme mod nærliggende nabo.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen er affødt af ønsket om at fremme turismen relateret til det rekreative område omkring Skarresø. Anvendelsesformålene relaterer sig direkte hertil. Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser, som muliggør en stiforbindelse i den sydlige del af grunden. Stien giver mulighed for at binde det interne og bagvedliggende stisystem for områdets boliger sammen med den foreslåede trafiksti langs Slagelsevej. Yderligere sikrer stien, at det bagvedliggende boligområde får let tilgængelighed til naturområdet omkring Skarresø.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af større veje eller støjende virksomheder, som støjpåvirker området. Støjpåvirkningen kommer således ikke over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 63 dB for hoteller og erhverv.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Der er oplysninger om at der er to nedgravede olietanke på ejendommen. Olietankene er lokaliseret og konstateret korrekt afblændede og sandfyldte.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret som lettere forurenede. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer typisk fra længere tids forureningspåvirkning fra flere kilder så som bilers udstødning og industriens emissioner. Som udgangspunkt skal alle arealer i byzone områdeklassificeres.

Der gælder anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen, hvis man flytter jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område. Formålet er at sikre, at forurenede jord ikke spredes til uforurenede arealer.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Lokalplanområdet er udpeget som område, hvortil der er krav til analyser.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller 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 Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, 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. 448 af 10/05/2017). 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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne 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:

- ændringerne i anvendelsen af planområdet ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø,
- hovedhuset udpeges som bevaringsværdigt og ombygning reguleres i lokalplanens bestemmelser
- lokalplanen fastsætter bestemmelser for omfang og højde på bebyggelsesmuligheder, som sikrer at karakteristiske træk i det værdifulde kulturmiljø ved Skarresø bevares.

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

Bilag IV-arter

Der er ingen registrerede bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 6ak og 6ah, Jyderup By, Jyderup:

Dokument lyst den 06.07.1933 nr. 907538-21. Dokument om byggelinie mv.

Servitut om byggelinje defineret i 12 meters afstand fra midten af Slagelsevej, indenfor hvilken der ikke må opføres bygninger eller andre faste anlæg af nogen art. Påtaleberettiget er vejmyndigheden som er Holbæk Kommune. Rådighedsservitut – kan ikke afløses på baggrund af lokalplanen.

Dokument lyst den 05.05.1945 nr. 5046-21. Deklaration om betaling for vandforbrug.

Bestemmelser om betalingstaksten for vandforbruget for ejendommen. Påtaleberettiget er matr.nr. 6cx Jyderup By, Jyderup.

Rådighedsservitut – kan ikke afløses på baggrund af lokalplanen.

Dokument lyst den 26.01.1971 nr. 885-21. Dokument om byggelinie mv.

Servitut om byggelinje defineret i 12 meters afstand fra midten af Slagelsevej, samt tillæg af 1.5 højdeforskellen + 1 meter. Påtaleberettiget er vejmyndigheden som er Holbæk Kommune. Rådighedsservitut – kan ikke afløses på baggrund af lokalplanen.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er i dag kommunalt ejet. Lokalplanen gennemføres på baggrund af Holbæk Kommunes ønske om at fremme turismen i Jyderup ved bl.a. at give mulighed for flere overnatningsmuligheder. Efter lokalplanforslagets offentliggørelse vil ejendommen blive sendt i offentligt udbud.

Mindretalsudtalelser

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

OBS! Politikerne skal selv udforme teksten.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. nr. 50 af 19. januar 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Formål

1.1 Lokalplanens formål er at:

- sikre at området kan anvendes til turisme-, ferie- og fritidsformål,
- fastlægge et byggefelt til mulig udvidelse af bebyggelsen,
- fastlægge bevarende bestemmelser for det bevaringsværdige hovedhus så bevaringsværdien ikke forringes,
- give mulighed for at omdanne og/eller nedrive øvrige eksisterende bygninger og i stedet opføre nyt byggeri med tilsvarende placering og proportioner,
- at sikre adgangsforhold til lokalplanområdet og anlæg til parkeringspladser,
- sikre en stiforbindelse gennem området, som forbinder det bagvedliggende boligområde med Slagelsevej og området ved Skarresø,
- sikre at områdets kulturmiljø og visuelle sammenhæng med Skarresø bevares.

Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter ejendommene matr.nr. 6ah og 6ak, Jyderup By, Jyderup

2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til turisme-, ferie- og fritidsformål, herunder:

- hotel, vandrehjem eller ferieboliger (ikke camping og lign.),
- tilhørende fællesanlæg såsom reception, cafeteria eller restaurant (maks. 250 m² etageareal inkl. køkkenfaciliteter), fest- og samlingslokaler samt kursus- og konferencefaciliteter og arealer til parkering,
- boliger (maks. 2 boliger og kun til brug for bestyrer, portner eller tilsvarende personer, hvis hovederhverv er knyttet til den primære anvendelse af Skarridsøhjemmet).

3.2 Der kan etableres transformere, pumpestationer og lignende anlæg til områdets tekniske forsyning.

Udstykninger

4.1 Der må ske sammatrikulering, men området må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 40.

5.2 Der må ikke opføres bebyggelse mellem byggelinjen angivet på kortbilag 5 og Slagelsevej.

5.3 Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene angivet på kortbilag 5.

Mindre bygninger såsom affaldsstation, cykelparkering, legeredskaber, udekøkken og bålsted må placeres uden for byggefeltet men bag byggelinjen jf. § 5.2.

Der må i alt maks. opføres 300 m² mindre bygninger og bygningernes højde må ikke overstige 4 meter.

5.4 Inden for byggefelt A må der maksimalt opføres et etageareal på 1.100 m².

5.5 Inden for byggefelt B må der maksimalt opføres et etageareal på 225 m².

5.6 Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn.

Nedrivning af bebyggelse

6.1 Eksisterende bebyggelse inden for byggefelt A kan helt eller delvist nedrives.

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Den ydre fremtræden af hovedhuset, markeret med signaturen "Bevaringsværdig bygning" på kortbilag 5, skal være i overensstemmelse med § 8.3.

7.2 Ny bebyggelse må kun opføres med facader i blank mur i tegl i røde, gule og brune nuancer eller som pudset mur eller træfacader i materialets farver eller jordfarver inden for den klassiske jordfarveskala, se noten.



Note til 7.2: Den klassiske jordfarveskala.

7.3 Ny bebyggelse må kun opføres med tagmaterialer i form af teglsten i rødt eller sort tegl eller skifer. Ved flade tage kan der desuden anvendes tagpap.

7.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag og facadematerialer må maksimalt være 30.

7.5 Bygningsdele der påvirkes af regn (såsom tage, tagrender, inddækninger, facader mv.) må ikke opføres med kobber, bly eller andet materiale, der indeholder miljøskadelige stoffer, der kan nedsive til jord og grundvand.

7.6 Tekniske installationer, ventilationsanlæg mv. må ikke være synlige fra vej og nabo og udvendige tekniske anlæg skal afskærmes visuelt.

7.7 Der må integreres solcelleanlæg i fremtidigt og eksisterende byggeri, med undtagelse af hovedhuset. Solcelleanlæg skal opsættes parallelt med og tæt på tagfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.

Bevaring af bebyggelse

8.1 Det eksisterende hovedhus er markeret med signaturen "Bevaringsværdig bygning" på kortbilag 5 og skal søges bevaret og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

8.2 I tilfælde af, at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med eksisterende omfang og udtryk.

8.3 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg.

Vej, sti og parkeringsforhold

9.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Slagelsevej, som vist på kortbilag 5.

9.2 Der skal udlægges et areal til en ny adgangsvej, som vist på kortbilag 5. Adgangsvejen skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.

9.3 Kørebanelen skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten eller bånd af granit eller betonsten.

9.4 I tilknytning til vejene skal der sikres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne mv.).

9.5 Stier

Der skal anlægges en ny stiforbindelse med en placering som vist på kortbilag 5.

9.6 Stien skal have en bredde på min. 2 m og anlægges med fast belægning. Der skal etableres stitilslutning til naboområdet stisystem og fortovet langs Slagelsevej som vist på kortbilag 5

9.7 Parkering

Indenfor lokalplanens område skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

- 1 plads pr. feriebolig/værelse
- 1,5 plads pr. bolig
- 1 plads pr. 10 siddepladser i café, restaurant eller lignende
- 1 plads til bus

9.8 Af de udlagte parkeringspladser skal mindst tre pladser være til handicapparkering.

9.9 Parkeringsarealer skal fortrinsvis placeres som angivet med skravering på kortbilag 5.

9.10 Parkeringsarealer skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremtræder grønne.

Skiltning

10.1 Der må kun skiltes og reklameres for virksomheder inden for ejendommen.

10.2 Der må opsættes oplysningskilte på fælles friarealer uden for byggefeltene.

10.3 Skiltning på bebyggelse må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt, eller i form af enkeltstående bogstaver.

10.4 Skiltning på bygninger må kun placeres:

- så det/de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
- med en afstand på minimum 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- så de flugter med hinanden eller det/de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.
- under tagfod. Undtaget herfra er skiltning på frontgavle eller frontespicer, som er en del af facaden.

Øvrige ubebyggede områder

11.1 På de ubebyggede arealer kan der indplaceres legeredskaber, bænke, åbne pavillioner, scener, overdækninger og lignende, der understøtter områdets anvendelse til turisme- og fritidsformål. Bygninger skal placeres bag byggelinjen jf. § 5.2 samt overholde det samlede maksimale bygningsomfang for småbygninger jf. 5.3.

11.2 Udendørs oplag må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne inden for lokalplanområdet.

11.3 Den maksimale befæstelsesgrad er 0,25. Overskrides befæstelsesgraden, skal der ske en forsinkelse eller nedsivning inden for lokalplanområdet.

Note: Befæstelsesgraden angiver, hvor stor en brøkdelen af regnvand/overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet.

11.4 Hegn i skel må kun udføres som levende hæk. Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Hækken kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som hækken, dog maks. 1,8 meter.

11.5 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

11.6 Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal der fastholdes et beplantningsbælte mod nabomatrikler med en minimumsbredde på 3 meter, som vist på kortbilag 5. Hvor beplantningsbæltet ikke allerede er 3 meter bredt skal det suppleres med buske og mindre træer

11.7 Hækken mod Slagelsevej skal fastholdes og holdes i en højde på maks. 1 m. Såfremt der etableres en ny vejadgang jf. § 9.2 kan hækken fjernes på dette areal.

11.8 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, som angivet på kortbilag 5, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og skal beskyttes ved bygge- og anlægsarbejder. Ved sygdom, forfald eller fældning skal beplantning reetableres.

11.9 Der må etableres terrasse/opholdsareal foran hovedhuset, som vist på kortbilag 5. Terrasse/opholdsareal må ikke hæves mere end 30 cm over terræn.

Belysning

12.1 Belysning på veje og parkeringsarealer skal bestå af armaturer med en max. lyspunktshøjde på 3,5 m. Belysning må ikke medføre blændingsgener for naboer eller forbipasserende.

Tekniske anlæg

13.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe, varmepumper samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.

13.2 Tekniske anlæg såsom transformestationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt, placeres under hensyntagen til nabobebyggelse og så vidt muligt skjules ved beplantning.

Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

Midlertidige retsvirkninger

16.1 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.

16.2 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.

Lokalplanens retsvirkninger

17.1 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.

17.2 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 Plandata.

17.3 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

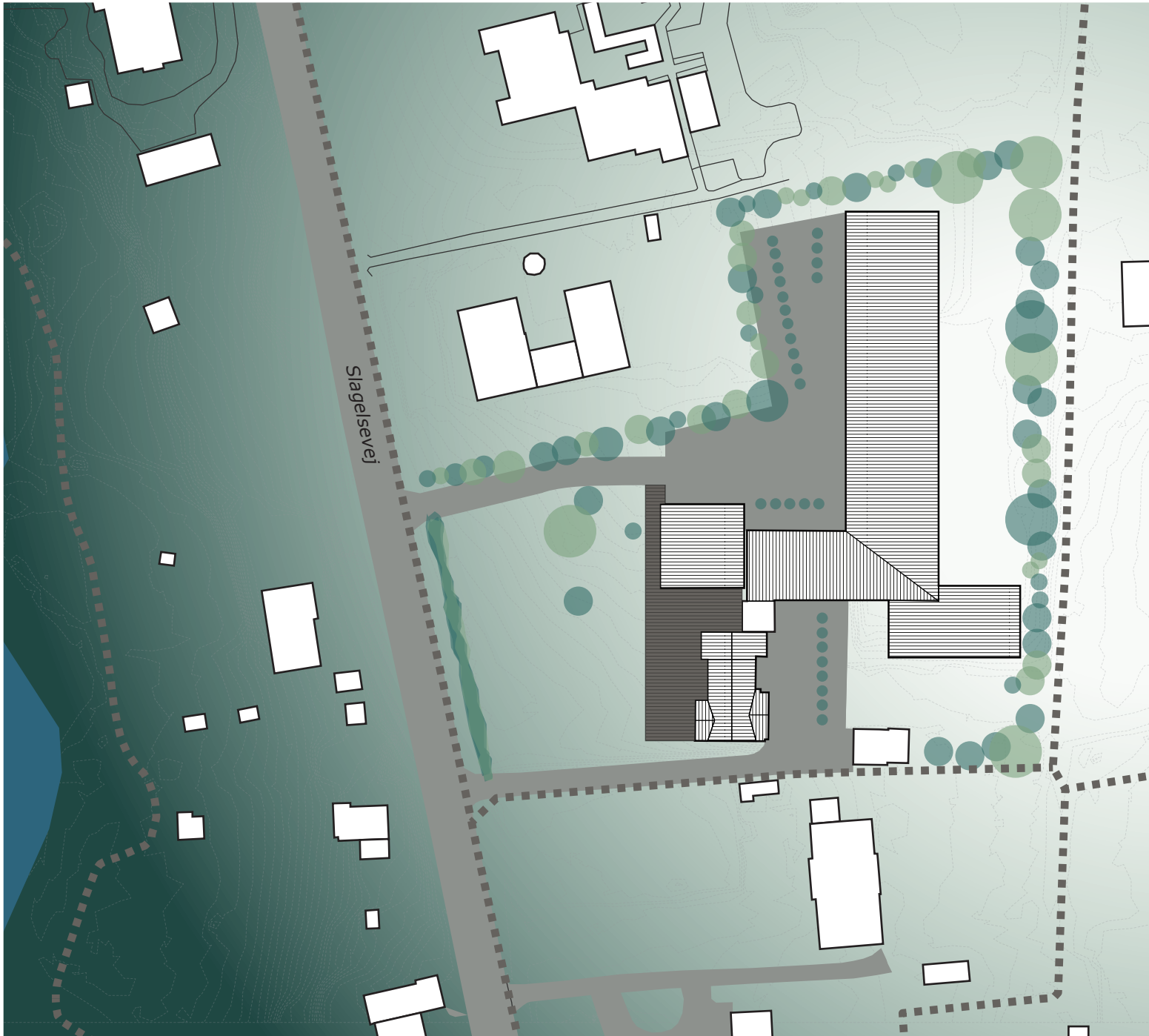
18.1 Forslag til lokalplan 11.20 for Skarridsøhjemmet, Jyderup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX.XX.2020



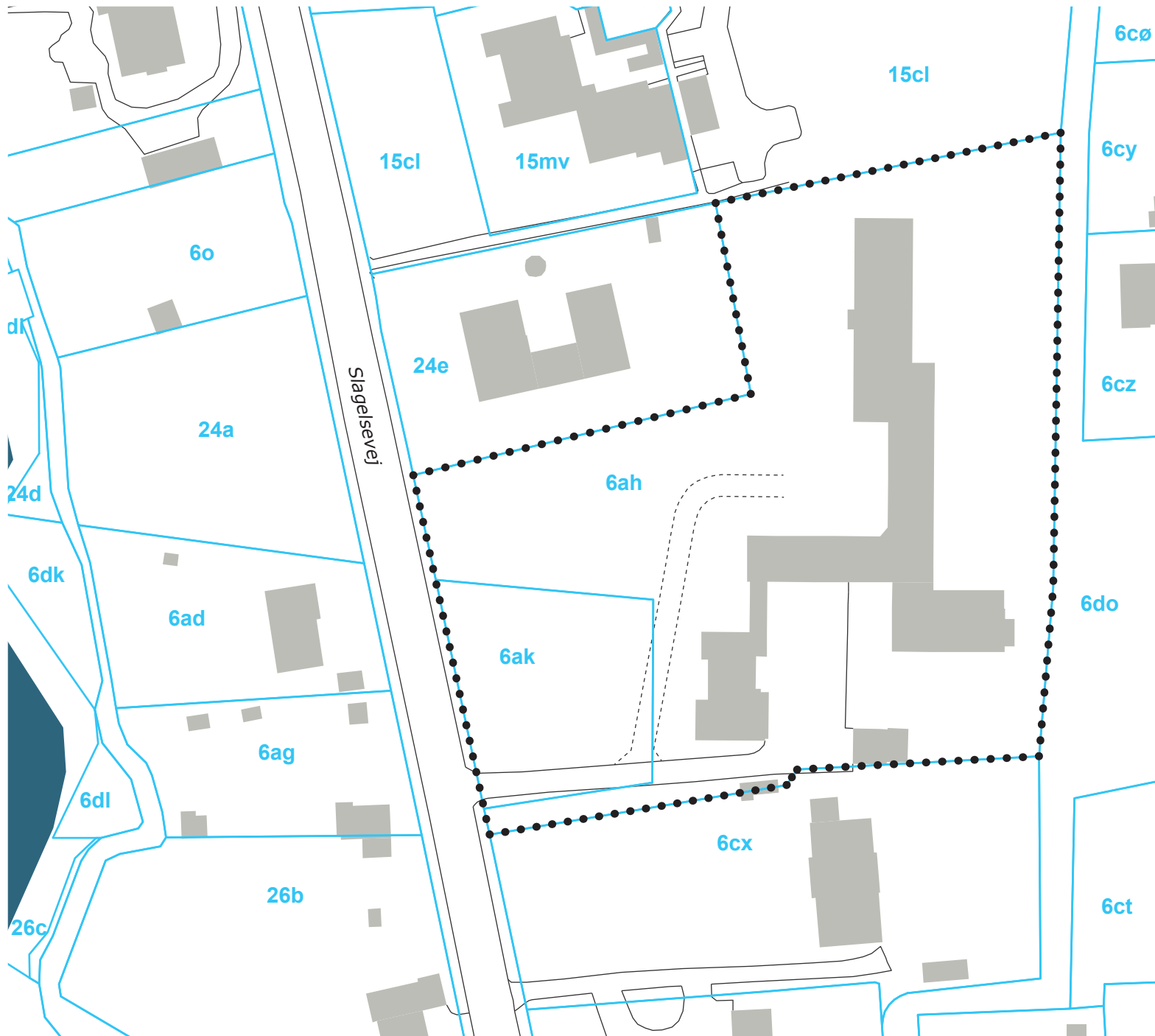
Kortbilag 1
Luftfoto



- Lokalplanområde jf. §2.1
- - - - Søbeskyttelseslinje
- - - - Korrigeret søbeskyttelseslinje
- Kloakledning, spildevand
- Kloakledning, regnvand
- - - - Byggelinje 12 meter fra midten af Slagelsevej



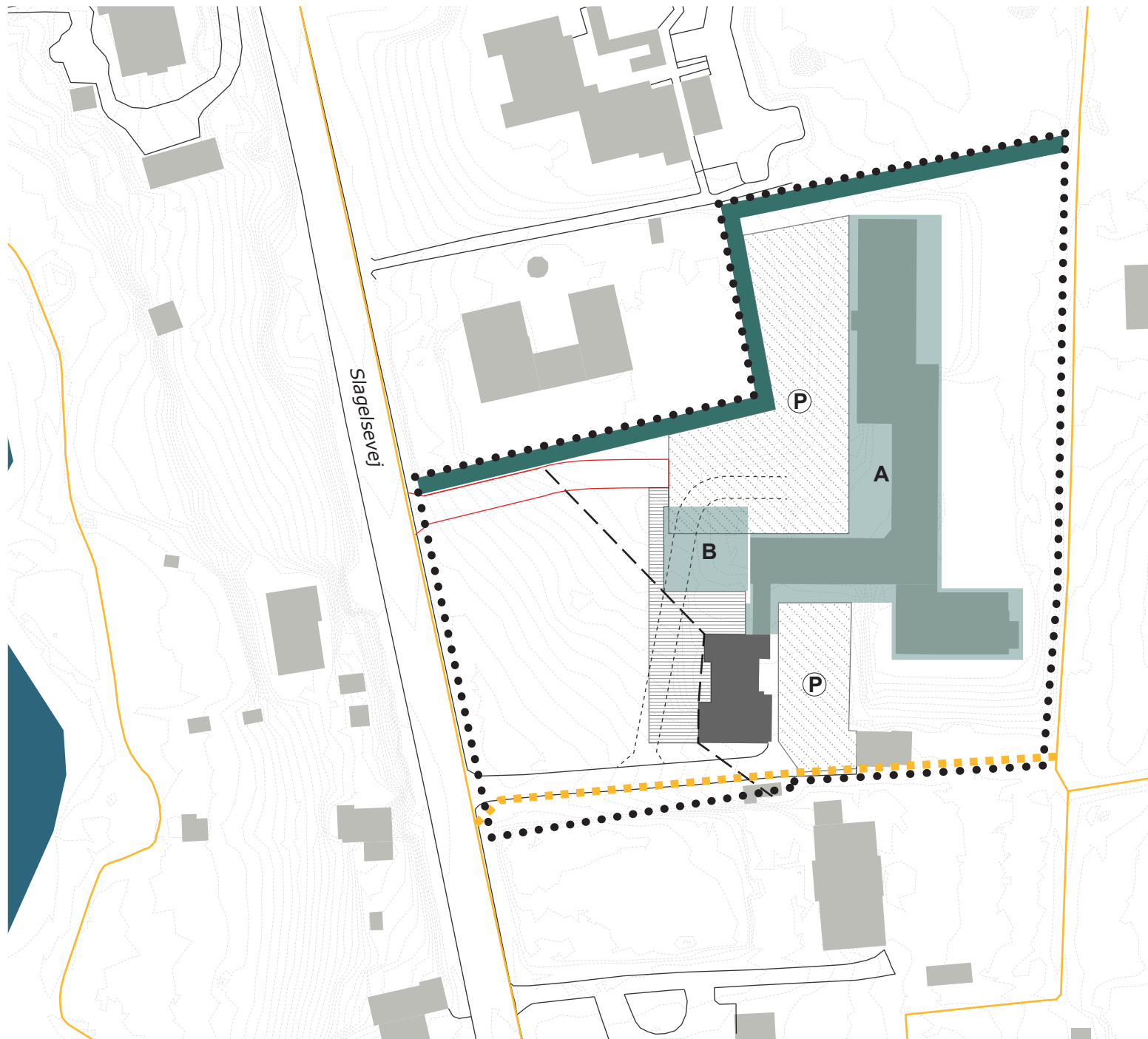
Kortbilag 3
Illustrationsplan



- Lokalplanområde jf. §2.1
- Matrikelskel
- xx Matrikelnr



Kortbilag 4
 Område- og
 matrikelkort



- Lokalplanområde jf. § 2.1
- A** Byggefelt A, mulighed for maks. 1.100 m² etageareal, jf. § 5.4
- B** Byggefelt B, mulighed for maks. 225 m² etageareal, jf. § 5.5
- Bevaring bygning, jf. § 8.1
- Ⓟ Parkeringsareal jf. § 9.9
- ▨ Terrasse/opholdsareal jf. § 11.9
- Eks. stiforbindelse
- - - - - Ny stiforbindelse jf. § 9.5
- - - - - Eks. adgangsvej
- Ny adgangsvej jf. § 9.2
- - - - - Byggelinje jf. § 5.3
- Beplantningsbælte jf. § 11.6



Kortbilag 5

Anvendelsesplan