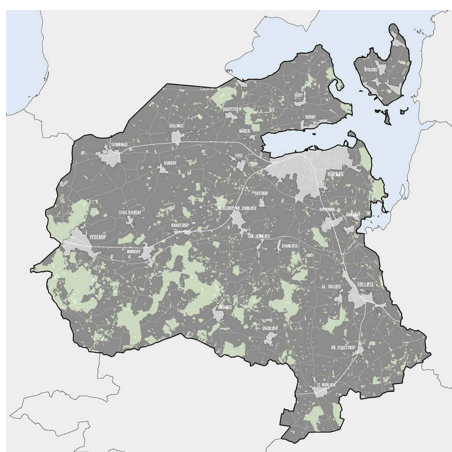
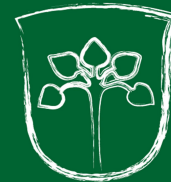


Kommuneplantillæg nr. 9

Skarridsøhjemmet, Jyderup



Status: Forslag

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Skarridsøhjemmet, Jyderup

Formål

Holbæk Kommune har igangsat kommune- og lokalplanlægning for Skarridsøhjemmet for at imødekomme ønsket om at skabe gode rammer for turisme og ferie samt fritids- og foreningsliv i Jyderup. Konkret igangsættes udviklingen af Skarridsøhjemmet med henblik på at styrke Jyderups turisme ved bl.a. at understøtte Istidsrutens behov for flere overnatningsmuligheder og bespisning.

Planområdet er i Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune omfattet af kommuneplanramme nr. 11.B13. Rammen udlægger området til boliger.

Det overordnede formål med nærværende kommuneplantillæg er at muliggøre anvendelse Skarridsøhjemmet til fritids-, ferie- og turismeformål.

Indhold

Planområdet er omfattet af rammeområde nr. 11.B13 i Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune.

Rammen 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.

Med kommuneplantillæg nr. 9 udlægges et nyt rammeområde, 11.F04, der udlægger anvendelsen til turisme-, ferie- og fritidsformål. De bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammen er videreført fra den eksisterende ramme. Planområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Forhold til anden planlægning

Drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende inden for et område udpeget til særlige drikkevandsinteresser og er desuden 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. Lokalplanforslaget 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 nedsive til jord og grundvand.

Skovbyggelinje

Planområdet 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 planområdet 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 planområdet.

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.

Lokalplanforslaget arbejder med en korrigeret søbeskyttelseslinje. 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.

Natura 2000 og bilag 4-arter

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

Der er ikke fundet bilag 4 arter indenfor området. Planforslagene vurderes ikke, hverken direkte eller indirekte, at kunne påvirke habitatområdet og derved de naturtyper, som er udpegningsgrundlaget.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af planforslagenes 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 vedlagt planforslagene.

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 planforslagene.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 er i høring sammen med forslag til Lokalplan 11.20 for Skarridsøhjemmet, Jyderup i perioden fra xx.xx. 2020-xx.xx.2020

Der afholdes borgermøde om planforslagene xx.xx.2020 adresse.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til planforslagene.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

11.F04 - Skarridsøhjemmet