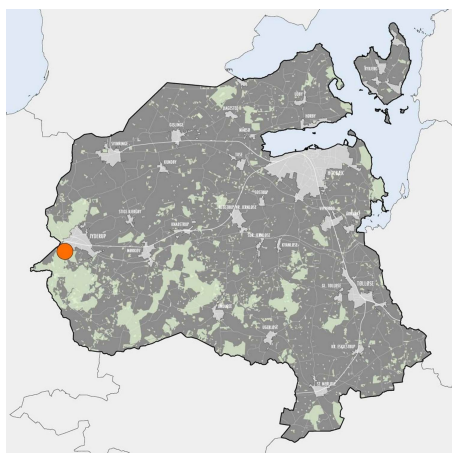


Lokalplan nr. 11.21

Naturområde ved Skarresø



Status: Forslag

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Lokalplanforslag nr. 11.21

Formål og indhold

Baggrund og formål

Området ligger naturskønt med en placering ved Delhoved Skov og lige ned til Skarresø. Lokalplanforslaget har til formål at sikre og fremhæve områdets landskabelige og biologiske kvaliteter. Området anvendes allerede i dag til rekreative formål og planforslagene har til formål at fremme og understøtte de rekreative, ferie- og fritidsformål i området. Forslag til kommuneplantillæg nr. 10, der udarbejdes i tilknytning til denne lokalplan, udlægger således planområdet med en fritidsramme. Lokalplanforslagets anvendelse vil være *fritids- og rekreative formål*.

Planlægningen er igangsat på baggrund af Jyderup Handleplan og vil muliggøre en større anvendelse af området til rekreative formål. Siden Jyderup Handleplan blev udarbejdet, er der påbegyndt et større forskningsprojektet "Nye veje i Naturpark Åmosen", hvor forskere fra Roskilde Universitet undersøger naturparkens potentiale for at skabe regionaløkonomisk udvikling. Som en del af projektet har Nørnørn landskabsarkitekter tegnet skitseforslag til stærke 'landskabsikoner' i hele Naturpark Åmosen. Et landskabsikon skal forstås som en helhedsorienteret og tydelig markering og brug af et sted gennem bygningsrammer, rekreative anlæg samt stier med en stærk formidling.

Naturpark Åmosen er initiativtagere til projektet om opførelse af et landskabsikon/naturrum i Jyderup. Naturparkens bestyrelse udpeger Jyderup som en naturlig "Port til Åmosen". Et 'naturrum' er en bygning, som har til formål at formidle områdets særegne natur og kulturhistorie. Naturpark Åmosen udgør et sammenhængende område med ådale, søer og moser og strækker sig foruden i Holbæk Kommune sig også over arealer i hhv. Sorø og Kalundborg Kommuner.

Holbæk Kommune ejer arealet og indgår en partnerskabsaftale og en benyttelsesaftale med Naturpark Åmosen. Naturpark Åmosen planlægger at søge fonde til opførelse af naturrummet. Projektudvalget for Udvikling af Lokalområderne har tildelt 500.000 kr. i tilskud til udvikling af naturrummet.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger på adresserne Slagelsevej 40 - 42 i Jyderup og fremstår som et naturområde med tydelige landskabelige værdier, herunder skov og frit udsyn til Skarresø. Ejendommen omfatter de kommunalt ejede matrikler: **26d, 26e, 26f, 26a** Jyderup By, Jyderup samt **vejlitra "m"** og en del af den nationale offentlige sti **matr. bm** også kaldet Jyderupstien som er en del af Istidsruten. Planområdet ligger i landzone og er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. Planområdet udgør ca. 7,1 ha og ligger naturskønt tæt ved Skarresø og Delhoved skov. Området er den del af Naturpark Åmosen. Jyderupstien, som løber igennem området, bliver del af den fremtidige Istidsrute. På nuværende tidspunkt består området af et campingpladsareal med dertilhørende servicefaciliteter, hytter samt en bro, der fører ud til Skarresø. Østligt i planområdet ligger to shelters. Området har dog ikke været anvendt til camping siden pladsen lukkede i 2015. Planområdet indeholder en række naturudpegninger i form af §3 beskyttet sø, mose og eng. Området rummer natura 2000 mose og grænser op til natura2000 sø.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslagets bestemmelser vil sikre at bebyggelsen tilpasses til det omkringliggende landskabs karakter, så at de eksisterende natur- og landskabsværdier understøttes og fremhæves. Samtidig vil lokalplanen med bestemmelser understøtte og bevare de eksisterende natur- og landskabsværdier. De forbedrede faciliteter, naturrum, stier, bro, naturlegeplads, bålhytte samt shelters /camping således fungere som støttepunkter til den regionale sti / Istidsruten og understøtte en forøget mulighed for rekreative udfoldelser i området. I vejlitra "m" hvor der i dag ligger en rastepads, indrettes busholdeplads til afsætning af skoleklasser. Fra lokalplanområdet er der 1 km til Jyderup centrum hvor man finder flere udvalgs- og dagligvarebutikker. Der er timesdrift på busser fra Slagelsevej 40 til stationen.

Naturrummet

Naturrummet placeres fortrinsvis bag søbeskyttelseslinjen i en omtrentlig samme placering som de eksisterende campingfaciliteter. Bygningen gives et samlet arkitektonisk udtryk og udformes som en smal rektangulær bygning i en sammenstilling af flere særskilte bygninger/overdækninger under samme tag. Herved får bygningen en vis gennemsigtighed og mange anvendelsesmuligheder både med og uden nøgle. Særskilte funktioner som tænkes under naturrummets tag er: Toilet- og bedefaciliteter, selve naturrummet med køkken, udstillingsrum og arbejdspladser samt en grejbank. De tre-fem bygninger kan tilgås med forskellige adgangsmuligheder. Bygningen tænkes opført i gabionsnet / lokale sten hvilket vil give bygningen en robust overflade som kan modstå vind, vejr og hærværk. Mindre felter kan bygges i andre materialer som træ, stål eller glas.



Illustration 1: Naturrummets terrassegulv hæves, så man får et glimt ud over søen fra naturrummet. Naturrummet er tegnet af Norrøn Landskabsarkitekter.

Bro

Broen udføres som en trækonstruktion med mulighed for overdækning. Broen skal udformes på en sådan måde at det ikke giver anledning til at tro at man kan bade i søen, da vandkvaliteten ikke er badevandskvalitet. Der kan dog gives mulighed for at dele af broen flyder på vandet og indrettes til at børn kan fiske evt. med et bassin. Der skal gives særskilt landzonetilladelse til et fremtidigt broprojekt.

Shelters

Shelters tænkes udføres i træ behandlet med træbjæere eller anden transparent overfladebehandling. Shelters tænkes udført som skulpturelle bygninger med låger som kan åbnes op under brug jf. referenceprojekt tegnet af Praksis arkitekter.



Illustration 2: Referenceprojekt tegnet af Praksis arkitekter. Shelters placeret i naturen.



Illustration 3: Adgangsvej A-A fortsætter som en sti ind i Delhoved Skov

Illustration 4: Udsigt over Skarresø fra ejendommens højeste punkt

Illustration 5: Delområde C og Delområde E skimtes i baggrunden

Illustration 6: §3 sø / mose

Naturpleje

Delområde A

Beskrivelse af principper for funktion og udtryk for delområde A

Udtrykket i delområdet er parkagtigt med store åbne linjer, og udsyn over Skarresø og skovene i området. Overgangen fra skovens træer og beplantning munder ud i parken som mere spredte træer.

Bunden i delområdet skal fremstå som klippet græs, ekstensivt eller intensivt efter behov, med spredte fritstående træer, samt træer i mindre grupper. Træerne giver området karakter og rumlighed og kan give en afskærmende virkning i forhold til støj fra Slagelsevej. Nyetablerede træer skal bestå af hårdføre træarter som f.eks. lind, eg, løn, røn o.lign.

Delområde B og F

Beskrivelse af principper for funktion og udtryk for delområde B og F

Området er beliggende mod Skarresø og Delhovedet Skov. Hele området fremtræder som natur primært med elle og piletræer, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 og beliggende i Natura 2000 område. Der må således ikke ske indgreb, som kan ændre naturtilstanden eller påvirke udpegningsgrundlaget for området negativt. Inden for området er fundet sumpvindelsnegl, som er blandt udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er høj trævegetation mod skoven, mens området mod søen er holdt åbent omkring broen og mod Slagelsevej. Området skal fortsat fremstå som sumpskov. Mod søen kan der fortsat ske rydning af trævegetation for at sikre udsigten over søen. Der må dog ikke ske gravning i området, og ryddet trævegetation skal efterlades i området.

I den øvrige del af område F må der som udgangspunkt ikke ske indgreb, og området skal fremstå som urørt skov. Træer, som kan udgøre en fare for færdsel på stierne, kan beskæres eller fældes. Afskåret materiale skal efterlades i området til naturlig omsætning.

Der skal være mulighed for at foretage tiltag, som vurderes at forbedre naturtilstanden, og som kan gavne de arter, som er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Det kan eventuelt være fjernelse af invasive arter, udtynding, hvor det vurderes at være gavnligt og ændring af de hydrologiske forhold, så længe det kan ske ved naturlige processer. Der må ikke ske tilplantning inden for området. Øvrige indgreb, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens § 19b bilag 2, skal vurderes, inden de kan iværksættes.

Delområde E

Beskrivelse af principper for funktion og udtryk for delområde E

Området henligger som naturområde uden bygninger, og er, som det fremgår af kortbilag 2, beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 som hhv. eng, mose og vandhul. Arealet er ikke omfattet af Natura 2000. Der foreligger ikke artslistor eller lign, der kan dokumentere områdets naturindhold, men naturområdet vurderes ikke at være artsrigt. Mosen og vandhullet er tilgroet med træer og buske. Engområdet har hidtil været driftet af kommunen ved ekstensiv slåning og fremstår derfor i perioder med højt græs.

Det vurderes, at områdets naturindhold kan forbedres væsentligt, hvis der iværksættes den rette naturpleje. Det anbefales derfor, at der indenfor området udføres følgende naturplejetiltag:

- Delvis rydning af træer og buske i moseområdet
- Oprensning af vandhul
- Hegning og afgræsning med kreaturer eller heste, gerne begge.
- Mulighed for supplerende slet på engarealer

Ved disse tiltag vil naturen forbedres, herunder forholdene for vilde planter, padder, insekter og fugle, og området vil desuden fremstå mere varieret og interessant for besøgende. Der skal være adgang for offentligheden overalt i området, fx via selvlukkende låger. Der bør desuden være mulighed for at betragte området udefra – fra opsatte bænke. Rydning og oprensning af vandhul kræver at der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

Borgerinddragelse

Der har, i forfasen, været afholdt borgermøde i Skarridssøsalen med et flot fremmøde af omkring 50 borgere. Niels Agerbo fra Jyderupfonden præsenterede forhistorien om Jyderup Handleplan og det lokale arbejde. Ole Rasmussen fra Naturpark Åmosen præsenterede skitser udarbejdet af Norrøn Arkitekter. Claudia Andersen fra dansk kyst- og naturturisme fortalte om tendenser indenfor naturturisme. Holbæk Kommune gennemgik planforholdene og processen omkring lokalplanarbejdet.

Den efterfølgende debat gik blandt andet på et ønske om at naturrummets faciliteter skal kunne dimensioneres stort nok til at rumme fremtidige faciliteter i området, især med henblik på flere overnatningsmuligheder. Der er taget højde for dette ved at muliggøre servicefaciliteter, der alene skal servicere campingarealet.

Der blev også talt om adgangen til og på søen med et ønske fra borgerne om i højere grad at kunne bruge søen til fiskeri og sejlsport. Børnehuset Sølyst var repræsenteret og ytrede et ønske om samarbejde med naturrummet.

Der har været løbende kontakt med Jyderup Lokalforum, der bakker op om projektet.

Redegørelse

Anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger i landzone og ikke indenfor et område, der er rammesat i Holbæk Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillæg nr. 10, der udarbejdes i tilknytning til denne lokalplan, udlægger området i en ramme; F – Områder til fritidsformål som i kommuneplan 2017 bliver beskrevet således: *"Områder til fritidsformål skal anvendes til områder med fritidsaktiviteter af forskellig karakter. Områderne kan således omfatte fritidsaktiviteter med rekreative formål og fritidsaktiviteter der ud over dette som også har erhvervsmæssige formål. Det kan fx være lystbådehavne, golfbaner, støjende fritidsaktiviteter, kolonihaver, kursus- og wellnesscentre mv."*

De emner der er relevant i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor.

Landskabsplan

Lokalplanområdet ligger i **landskabsplanområde 20 – Holmstrup**. Området beskrives som et kuperet og skovrigt område. Området virker visse steder dramatisk efter sjællandsk målestok. Meget afvekslende landskab med store lukkede områder og steder med store udsigter. Området virker i store dele uforstyrret. Stor oplevelsesmæssig værdi. Området vurderes som robust. De store bakker og skovene gør, at flere større anlæg kan placeres på en måde, så de ikke kan ses over stor afstand. Landskabsplanen anbefaler at arealerne mellem Slagelsevej og Skarresø fastholdes som grønne områder samt at der skal gives bedre mulighed for at opleve landskabet. Ligeledes hedder det at området, som en del af Naturpark Åmosen, skal gives mulighed for et erhverv, som understøtter målsætningerne for, at naturparken kan fremmes.

Natura 2000

Området delvis del af Natura 2000-område nr. 156 Store Åmose, Skarre Sø og Bregninge Å består af et habitatområde (H137) på ca. 3.400 ha beliggende i Holbæk, Kalundborg og Sorø Kommuner. Habitatområdet er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af naturtyperne vandløb, rigkær, tidvis våd eng, nedbrudt højmoser og hængesæk samt arten odder. Målet er at bevare og fremme naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget. I denne planperiode er indsatsen rettet mod at sikre pleje af de lysåbne naturtyper, sammenbinding af spredte naturtypeforekomster og udtagning af tørveholdige lavbundslande. Der er endvidere særligt fokus på at beskytte odderen.

Grundvandsinteresser

Planområdet er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser. Det vurderes at planlægningen for området ikke vil påvirke grundvandsmagasinet i negativ retning.

Sektorplaner/temaplaner

I Jyderup Helhedsplan beskrives lokalplanområdets potentiale for at fremme turisme i området i samarbejde med Naturpark Åmosen i en kombination af tre vigtige elementer: *Campingplads med beliggenhed direkte ned til søen, Jyderupstien, der løber fra Kongskilde til Hjembæk forbi Skarresø, Sølyst, bymidten og campingpladsen og Jyderup som en del af Naturpark Åmosen og naturaksen.*

Ligeledes hedder det om trafikale forhold på Slagelsevej: *Hastighedsdæmpning på Slagelsevej/Sølystvej. Med en udvidelse af*

Cementvejen/skiltning kunne trafikbelastningen på Slagelsevej reduceres og hastighedsdæmpning kan ses i sammenhæng med ideen om en forgængervenlig forbindelse mellem bymidten og Skarresøområdet.

Eksisterende lokalplaner

Området der planlægges for ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt i forvejen.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Jyderupstien er en del af Istidsruten som er en cykelsti der løber igennem tre kommuner: Sorø, Holbæk og Kalundborg. Naturrummets faciliteter og de overnatningsmuligheder som kan blive realiseret på grunden vil fungere som støttepunkt hvor man kan gøre ophold og evt. overnatte. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at de aktiviteter som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en negativ påvirkning af nabokommunerne.

Naturbeskyttelsesloven

Området indeholder §3 beskyttet sø, mose og engarealer. Området indeholder ligeledes et beskyttet vandløb. Lokalplanen beskriver de beskyttede naturtyper og angiver principper for pleje af dem. Der vil efterfølgende blive udarbejdet en plejeplan for de beskyttede naturområder.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinje på 150 meter og skovbyggelinje på 300 meter.

Sø- og åbeskyttelseslinje på 150 meter

Bestemmelsens formål er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for sø- og åbeskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, herunder skure, master, campingvogne og lignende, lige som der ikke må tilplantes eller ændres på terrænet.

Bygningerne placeres overvejende uden for søbeskyttelseslinjen. Eftersom naturrummets bygninger placeres hvor der i forvejen ligger bygninger i dag, og fordi naturrummet placeres længst muligt væk fra Skarresø vurderes det at være en mindre væsentlig påvirkning. I forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse ansøges om reduktion af søbeskyttelseslinjen ind til den eksisterende vej.

Mht. til anlæg af ny bro, handicapsti og shelters som planlægges anlagt i nærheden af søen, kan Holbæk Kommune tildele en dispensation fra søbeskyttelseslinjen, til anlæg som vurderes mindre omfattende. Anlæggene er blandt andet mindre omfattende fordi det erstatter en eksisterende bro / forbindelse til Skarresø og arealet mellem bygningen og søen har tidligere fungeret som campingplads med plads til campingvogne.

Skovbyggelinje på 300 meter

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove samt for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Bestemmelsens formål er at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, herunder skure, master, campingvogne og lignende.

Planområdet er i hele sin udstrækning omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Holbæk Kommune har i en tidligere afgørelse dispenseret fra skovbyggelinjen til en udvidelse af campingpladsens enhedsareal. Det kan forventes, at baggrunden for en ny dispensation til skovbyggelinjen er, at naturrum, campingfaciliteter, bålhytte og shelters har en mindre størrelse og omfang, hvorfor påvirkningen derfor ikke er af væsentlig karakter.

Ift. opførelse af naturrummet og anlæg af ny bro da skal det fremhæves, at placeringen af disse planlægges hvor der i dag allerede ligger bygninger. Det vurderes derfor, at planforslagene ikke vil påvirke indkigget til skovbrynet væsentligt.

Energi og forsyning

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 varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Vandforsyning

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

Regn- og spildevand

Området er delvis separatkloakeret. Ved lokalplanområdets delområde A, hvor naturrummet skal opføres, er der etableret både regnvandskloak og spildevandskloak (se kortbilag 2).

Delområde C forventes at blive optaget som spildevandskloakeret i spildevandsplan 2020-2030, der forventes vedtaget primo 2020. Delområde C vil blive spildevandskloakeret og al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med etablering af Naturrum og shelters anbefales det, at man undersøger muligheder for LAR løsninger og genanvendelse af regnvand. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Infoboks:

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets 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 forsyningsselskabet. Der er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Infoboks:

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 Virksomhed og Miljø. Tilladelse til tilslutning til den offentlige kloak skal søges hos Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

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 regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Denne lokalplanen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Materialer

Det tilstræbes at anvende lokale hjemmehørende materialer som træ og sten.

Shelters, bålhytte og servicebygninger til campingpladsen

Den udvendige og indvendige beklædning foreslås opført aflærke- eller fyretræsbrædder med not og fer samling, der giver en jævn og glat overflade. Den udvendige facade foreslås behandlet med 2 x grundingsolie + ren trætjære (sort eller andre mørke farver).

Regnvand

I forbindelse med etablering af Naturrum og shelters anbefales det at man undersøger muligheder for LAR løsninger og genanvendelse af regnvand til Naturrummets funktioner.

Transport

Området ligger i tilknytning til Istidsruten, som er en cykelsti igennem Sorø, Holbæk, Kalundborg og Odsherred Kommune. Derved opfordres de besøgende til at cykle til destinationen da cykelturen derhen indgår som en del af attraktionen. Jyderup Station kobler området op på et større område rent geografisk.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativer.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg

Natur

Den nye bebyggelse placeres i tilknytning til bevaringsværdigt landskab. De naturmæssige værdier i området opretholdes. Tilladelse til etablering af naturrum, bro, bålhytte, servicefaciliteter og shelters sker under størst mulig hensyntagen til naturmæssige og landskabelige hensyn.

Sundhed og trivsel

Området udlægges som offentligt opholdsareal i forbindelse med naturområde (eng, sø og mose) og vil styrke muligheden for ophold i naturen. Istidsruten vil opfordre til motion.

Miljø

Støj

Rekreative områder i det åbne land er områder, fredede naturområder og lignende, bør ikke udlægges, hvor støjniveauet er højere end 53 dB. Dog hedder det at campingpladser, som ligger i et byområde nær transportmidler og byens øvrige faciliteter kan udlægges ved højere niveauer. Det bør tilstræbes, at de ikke udlægges hvor støjen er højere end 58 dB, men i situationer, hvor der ikke findes alternative placeringsmuligheder, kan der accepteres niveauer til op til 68.

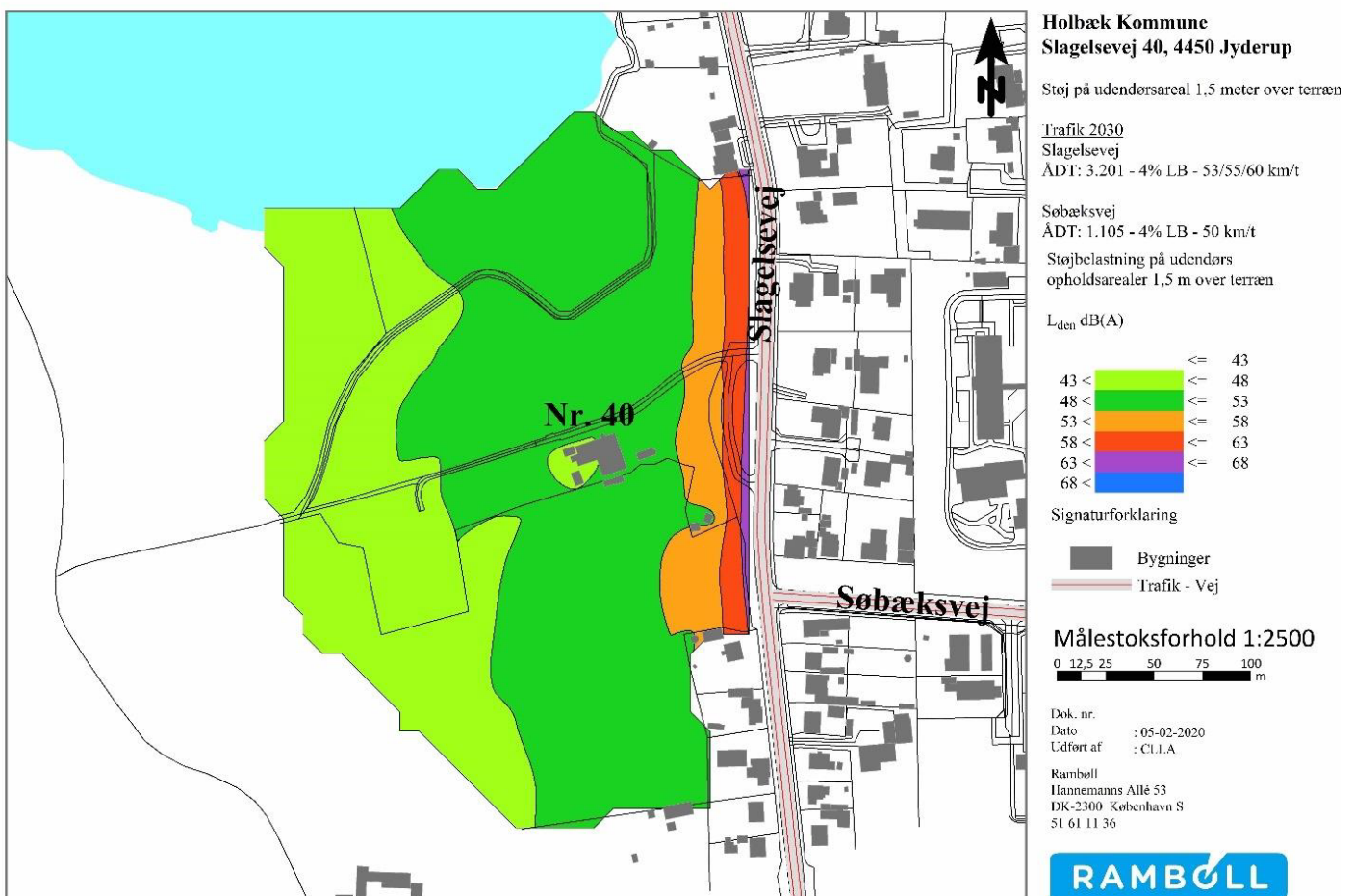


Illustration 7

Støjnotatet viser at støjniveauet for rekreative områder på 53 db overholdes omkring 50 meter fra Slagelsevej og at de accepterede niveauer på 68 db for "Campingplads i bynær kontekst hvor der ikke findes alternativ placering" jf. Miljøministeriets publikation "Støj fra Veje" overholdes for hele området.

Campingplads i bynær kontekst hvor der ikke findes alternativ placering

Området udlægges i bynær kontekst på en placering, hvor der i mange år har været rekreativt område i form af en campingplads. Området bliver byens og den øvrige offentligheds indgang til søen og Jyderupstien (del af Istidsruten) hvilket berettiger den bynære placering og støjniveauer helt op til den maksimalt acceptable 68.

OBS. OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Tiltag for at mindste støj

- Ved at sætte den ned fra 50 km/t til 30 km/t vil man ifølge rapporten reducere støjen med 3db ned til hvilket er en "hørbar med lille ændring".
- Ved at reducere antallet af biler med hhv. 65 % eller 90 % del kan man ligeledes reducere støjen med hhv. 5 eller 10db. Da det er en regional vej er det usandsynligt at den bliver mindre befærdet lige foreløbig.
- Støjtjværn ud mod Slagelsevej vurderes som uhensigtsmæssigt, da det strider mod lokalplanens formål om at bevare og fremhæve det naturlige bevaringsværdige landskab.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. 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

Bilag IV arter

Der er observeret bilag IV arter i området, se beskrivelse herunder. Det vurderes ikke, at disse vil blive negativt påvirket ved projektets gennemførelse.

Flagermus

Der er observeret en del forskellige flagermus i området. Vandflagermus, Troldflagermus, Dværgflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus. 2. Flagermusene har primært brug for ældre hule træer. Fjernelse af enkelte større træer samt beskæring af større grene med hulheder må kun ske på et tidspunkt, hvor træet ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus (perioden mellem d. 1. september og d. 1. november).

[Link til rapport fra Danmarks Miljøportal](#)

Beskyttede padder

Der er en sø, hvor der er mulighed for forekomst af beskyttede padder.

Søens tilstand må ikke forringes. Generelt vil det fremme padder, hvis søer er lysåben (fra sydsiden). Eftersom projektet ikke har en direkte indvirkning på søen, vurderes det, at det ikke er en negativ påvirkning. Padder bliver ikke berørt af øget færdsel i området eller lign.

[Link til rapport.](#)

Bilag IV-arter er omfattet af følgende beskyttelsesbestemmelser:

Levestedsbeskyttelsen:

- naturbeskyttelseslovens § 29 a, stk. 2 og jagt- og vildtforvaltningslovens § 6a, stk. 1 (forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder)

Individbeskyttelsen:

- naturbeskyttelseslovens § 29 a, stk. 1 og jagt- og vildtforvaltningslovens § 7, stk. 1 (forbud mod forsætlig forstyrrelse) artsfredningsbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1 (forbud mod alle former for forsætlig indfangning eller drab)

Fund og fortidsminder

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at der er registreret et enkeltfund af en arbejdsøkse fra bondestenalderen på planarealets delområde C / byggefelt C1. Arealet beliggende på jævnt terræn mod Skarresø har godt potentiale for bl.a. stenalderboplads. Da de planlagte byggefelter til nybyggeri og broanlæg stort set holder sig indenfor eksisterende byggeriers grænser, er der næppe her risiko for ødelæggelse af væsentlige arkæologiske interesser ved jordarbejderne ved byggeriet. Større ledningsarbejder og dyberegående stianlæg kan dog berøre væsentlige arkæologiske interesser på arealer, der ikke tidligere har været udsat for jordarbejder.

Museet anbefaler bygherre at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 forud for evt. større jordarbejder udenfor de i lokalplanforarbejdet skitserede byggefelter. Herved kan bygherre undgå uplanlagte og fordyrende standsninger af jordarbejder, hvis der findes arkæologiske interesser.

Note:

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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. 2 skal planer 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 og bygger i placering som allerede eksisterende bygninger.
- ny bebyggelse opføres, så de eksisterende landskabsværdier fremhæves og bevares.
- der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området hvori Skarresø indgår,
- lokalplanforslaget vil sætte beskyttelsesbestemmelser, der værner om naturudpegningerne.
- Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

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

Servitutter

Vedr. Matr. nr. 26e, 26f, 26a og 26d, Jyderup By, Jyderup. Forud for udarbejdelse af lokalplan for ovennævnte område har de lyste servitutter på arealet været undersøgt.

Der er ingen servitutter, der er i strid med lokalplanen.

1: 27.07.1916-907576-21 Dok om beplantning mv

Privatretlig tilstandsservitut. På daværende matr. nr. 26a (i dag matr. nr. 26e + f) må en smal strimmel jord ikke bebygges eller beplantes med højstammede træer. Areal angives som værende en smal strimmel jord, der på den ene side støder op til matr. nr. 26b og på den anden side er begrænset af landevejen og den nordlige galvmur på stuehuset, der var beliggende på daværende matr. nr. 26a. Stuehuset findes ikke mere. Lokalplanen udlægger ikke bebyggelse eller beplantning, på det nævnte areal. Lokalplanen er derfor ikke i strid med servituten. Servituten aflyses ikke. Påtaleberettiget er Ejer af daværende matr. nr. 26a samt ejer af 26b. Ejer af matr. nr. 26a er i dag ejer af 26e + f i dag, hvilket i dag er Holbæk Kommune. Ejer af 26b er nabo til lokalplanområdet.

2: 06.07.1933-1096-21 Dok om byggelinje

Rådighedsservitut. På en bestemt strækning af det der i dag er Slagelsevejs vejmidte og i en afstand fra det 12 meter ud, må der ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art. Lokalplanen udlægger ikke bebyggelse eller fast anlæg på det nævnte areal. Lokalplanen er derfor ikke i strid med servituten. Servituten aflyses ikke. Påtaleberettiget er Holbæk Amtsråd, hvilket i dag er Holbæk Kommune.

3: 05.10.1961-7045-21 Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr. 1b m.fl.

Rådighedsservitut. På ejendomme langs Slagelsevej er tinglyst begrænsninger for ejendommenes adgang til Slagelsevej.

4: 26.01.1971-890-21 Dok om byggelinier mv, vedr. 1b m. fl.

Rådighedsservitut. På en bestemt strækning af det der i dag er Slagelsevej er der en byggelinje på 12 meter hvortil tillægges 1,5 gange højdeforskellen + 1 meter. Lokalplanen udlægger ikke bebyggelse, på det nævnte areal. Lokalplanen er derfor ikke i strid med servituten.

5: 17.02.1971-2083-21 Dok om Campingplads med tilhørende kiosk- og toiletbygning mv

Tilstandsservitut. Servituten angiver, at området: - kun må indrettes til campingplads med plads til 90 enheder, heraf 16 enheder campingvogne, med tilhørende kiosk- og toiletbygning på 200 kvm. Campingpladsen ikke må benyttes til teltslagning eller opsætning af campingvogne i perioden 1.10 til 31.3 - toilet- og kioskbygningens udvendige flader holdes i mørke, dæmpede farver. Tornved Kommune sørger for nedrivning og fjernelse af eksisterende beboelsesbygning på matr. nr. 26a, når gældende friboligret ophører. -byggetomten afgraves og udsigten fra daværende Landevej 10 mod søen åbnes. Lokalplanen er ikke i strid med servituten og servituten aflyses ikke.

For matr. nr. 26e, 26f gælder ydermere

6: 07.11.2012-1004033885 Vilkår for landzonetilladelse

Tilstandsservitut og rådighedsservitut. Servituten er en landzonetilladelse. Servituten indeholder tilladelse til opstilling af en pavillon på ejendommen under en række betingelser, herunder: - ydre gives samme farver som de øvrige bygninger på Skarresø Camping, - opstilling eller efterfølgende brug ikke påvirker det umiddelbart tilgrænsende moseområde, - fjernes ved ophør af løbeklubbens aktiviteter eller ophør af anvendelsen som klublokale, - tilladelsen er personlig til Jyderup Løbe & Motionsklub og ikke må overdrages til anden side. Idet løbeklubbens aktiviteter ophører eller pavillonen ophører til anvendelsen som klublokale skal pavillonen fjernes. Ved ophøret skal servituten aflyses. Ellers har servituten ikke betydning for realisering af lokalplanen. Servituten aflyses ikke

7: 09.08.1958-3899-21 Dok om oversigt mv

Rådighedsservitut. Servituten omhandler at bestemte arealer skal holdes fri for varigt eller midlertidigt anbragte genstande eller bevoksning, der rager mere end 1 meter op over de skærende vejmidter bestemte flade, idet arealet skal henligge til fri oversigt.

I relation til lokalplan 11.21 gælder det om det i servitutten nordlige skraverede areal, hvilket er lige nord for nuværende adgangsvej til matr. nr. 26f. Lokalplanen udlægger ikke bebyggelse, bevoksning eller genstande varigt eller midlertidigt på det nævnte areal. Lokalplanen er derfor ikke i strid med servitutten. Servitutten aflyses ikke. Holbæk Amtsvejbestyrelse, hvilket i dag er Holbæk Kommune.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

- Gennemførelse af lokalplanen kræver dispensation fra, eller reduktion af, søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.
- Lokalplanen udløser bonusvirkning på Naturrummet og erstatter her en landzonetilladelse.
- Lokalplanen udløser **ikke** bonusvirkning på broen, bålhytten, legeplads, servicebygning eller shelters og der skal i forbindelse med etablering af disse ansøges om landzonetilladelse.
- Der kræves tilladelse til etablering af dyrehold.
- Rydning og oprensning af vandhul kræver at der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer arealet og indgår en partnerskabsaftale og en benyttelsesaftale med Naturpark Åmosen. Naturpark Åmosen planlægger at søge fonde til opførelse af naturrummet.

Bestemmelser

1 Hjemmel

- 1.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

2 Formål

Lokalplanens formål er:

- 2.1 At bevare og styrke den rekreative anvendelse af området under hensyn til områdets biologiske og landskabsmæssige bevaringsinteresser.
- 2.2 Muliggøre opførelse af naturrum, shelters, legeplads, bro, bålhytte og servicefaciliteter til campingpladsen.
- 2.4 At sikre offentlig adgang til arealet
- 2.5 At fastsætte bestemmelser for naturpleje i området

3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 26d, 26e, 26f, 26a samt bm som vist på kortbilag 4
- 3.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone
- 3.3 Lokalplanområdet er inddelt i seks delområder, angivet på kortbilag 5.
- 3.4 Delområde A indeholder matr. 26f og bm
- 3.5 Delområde B indeholder matr. 26e
- 3.6 Delområde C indeholder matr. 26f og 26a
- 3.7 Delområde D indeholder vejlitra 'm' og 26f
- 3.8 Delområde E indeholder matr. 26a
- 3.9 Delområde F indeholder matr. 26a, 26d og 26e

4 Bonusvirkning

- 4.1 Lokalplanen giver bonusvirkning til opførelse af naturrum som vist på kortbilag 3, i henhold til nærmere bestemmelser angivet i §5, §6 og §7.
- 4.2 Lokalplanen giver ikke bonusvirkning på bro, bålhytte, shelters, naturlegeplads eller på campingpladsens servicefaciliteter, disse skal der senere søges om i en ansøgning om landzonetilladelse

5 Anvendelse

- 5.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsformål
- 5.2 Delområde D, C og A må anvendes til camping med autocamper, campingvogn og telte.
- 5.2 Området umiddelbart nord for naturrummet, *udsigtszonen A3* jf. kortbilag 5, skal hvis naturrummet bliver realiseret friholdes for campingvogne og telte af tilsvarende størrelse
- 5.3 Delområde B, E og F må ikke anvendes til camping
- 5.4 Inden for området, delområde D, C og A gives mulighed for at etablere en bod med salg af udstyr, is, kaffe o.lign., som understøttende funktion for områdets fritidsformål.

6 Udstykninger

- 6.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5

7 Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1 Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i form af naturrum, servicefaciliteter, bålhytte, legeplads og shelters med placering som angivet på kortbilag 5.

For byggefelt A1 gælder

- 9.2 Muliggør opførelse af *Naturrum* i form af ny bebyggelse i en række af særskilte bygninger samlet på række, under et fælles tag og i et samlet arkitektonisk udtryk.
- 9.2 Bygningerne må maksimalt opføres i 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 5 m over terræn.
- 9.3 Naturrummets tag må maksimalt have en bredde på 15 meter og en længde på 100 meter.
- 9.3 Naturrummets bygninger skal placeres på række med mindst 3 – 10 meter luft imellem således at de danner mindst ét overdækket uderum på 100 m².

For byggefelt A2

- 9.4 Muliggør opførelse af shelters.
- 9.5 Bygningerne må maksimalt opføres i 1 etage med mulighed for tagterrasse. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 3 m over terræn.

For udsigtszonen A3 gælder

- 9.6 Beplantning holdes lav således at udsigten mod Skarresø friholdes.

For byggefelt C1 gælder

- 9.7 Muliggør opførelse af shelters, legeplads og bålhytte.
- 9.8 Bygningerne må maksimalt opføres i 2 etage med mulighed for tagterrasse. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 4,5 m over terræn.

For byggefelt C2 gælder

- 9.9 Muliggør opførelse af shelters
- 9.10 Bygningerne må maksimalt opføres i 2 antal etager med mulighed for tagterrasse. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 4,5 m over terræn.

10 Nedrivning af bebyggelse

- 10.1 Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

For byggefelt A1 gælder

- 11.1 Naturrummets bygninger skal udformes i et samlet arkitektonisk udtryk under et fælles tag.
- 11.2 Facaderne skal fremstå i ét materiale i gabionsnet ifyldt sten af lokal herkomst eller et andet naturmateriale som vist på bilag 8. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, træ eller stål.
- 11.3 Øvrige tagflader kan beplantes.

For byggefelt C1

- 11.6 Shelters, bålhytte, legeplads og servicebygning skal fremstå i naturmaterialer med mulighed for mindre partier i andre materialer.

13 Vej, sti og parkeringsforhold

- 13.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende vejadgang fra Slagelsevej (vejlitra m / delområde D). Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Adgangsvej A-A udlægges i 5 meters bredde og anlægges med omkring 4,5 m kørebane
- 13.2 Indenfor lokalplanområdet opretholdes og vedligeholdes eksisterende stier. Nye stier anlægges i omkring 2 m bredde med belægning i slotsgrus som vist på illustration 6 eller i en lignende konstruktion.
- 13.3 Parkering for besøgende af områdets rekreative arealer skal ske på p – areal i delområde D som vist på kortbilag 5.

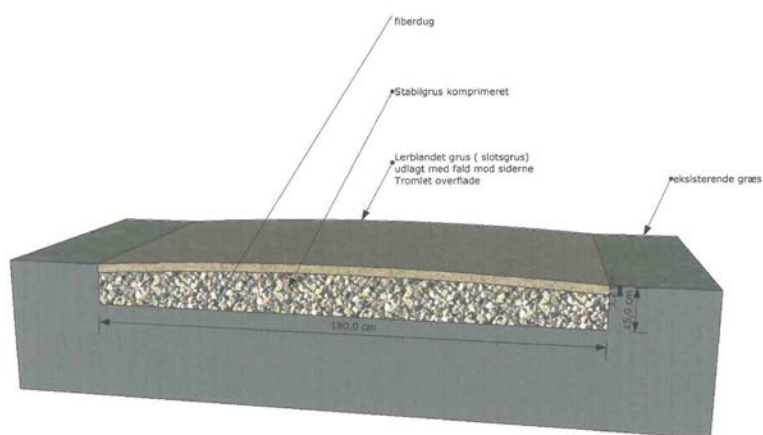


illustration 6.

14 Skiltning

- 14.1 Skiltning i forbindelse med formidling skal indplaceres diskret således at det ikke forstyrrer naturoplevelsen.
- 14.2 Skilte må maksimalt placeres i en højde af 1,2 meter i højden. Selve skiltet må maksimalt være 0,25 m². Der kan dog tillades at der på P-plads og i byggefelt A1 placeres enkelte kort og formidlingskilte i en højde af 1,8 meter. Selve skiltet må her maksimalt være 1,00 m². Fjernsynsskilte må ikke opsættes.
- 14.3 Skiltning skal fremstå i dæmpede ikke reflekterende farver.
- 14.4 Lysskilte og belyste skilte må kun etableres i byggefelter A1 og C1. Belysning skal vende nedadrettet eller på anden måde tilpasset områdets karakter under hensyntagen til de naturmæssige værdier.

16 Ubebyggede arealer

- 15.1 Delområde A skal fremstå som klippet græs enten ekstensiv eller intensivt efter behov. Eksisterende træer skal for så vidt muligt bevares eller erstattes med nye træer i hårdføre arter som lind, eg, løn, røn o.lign.
- 15.2 Delområde F – ligger i Natura 2000 område og skal for så vidt muligt fremstå som urørt sumpskov. Området omkring broen må dog holdes åbent ved at beskære træer så udsigten bibeholdes.
- 15.3 Delområde E – beskyttet eng, mose og sø. kan anvendes til dyrehold. Skal plejes jf. principper som angivet i redegørelsesteksten.
- 15.4 Delområde D – parkering kan indrettes til parkering. Område D1 planlægges som helårsparkering. Område D2 skal fremstå med græs og kan anlægges med kørefast belægning i naturmaterialer (ikke plastik).
- 15.4 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering. Dog må der indenfor byggefelterne og ifm. etablering af stier terrænreguleres max +/- 0,25 meter. Indenfor byggefelt A tillades terrænregulering på +/- 0,5 meter.
- 15.5 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 15.6 Der kan anlægges én naturlegeplads i delområde A eller delområde C.

16 Belysning

- 16.1 Belysning må kun forekomme i byggefelt A1 og C1 og skal være nedadrettet eller på anden måde tilpasset områdets karakter under hensyntagen til de naturmæssige værdier.

17 Tekniske anlæg

- 17.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indsluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 17.2 Ledninger skal føres i jorden.

19 Energi og forsyning

- 19.1 Bygningerne skal forsynes af vedvarende energikilder som etableres i forbindelse med bygningerne.
- 19.2 Der må ikke opsættes solceller.

20 Forudsætninger for ibrugtagen

- 20.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer, fælles friarealer være anlagt og beplantede og beskyttede naturområder plejede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

21 Midlertidige retsvirkninger

- 21.1 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.
- 21.2 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 endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

22 Lokalplanens retsvirkninger

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 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.
- 22.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

23 Vedtagelsespåtegning

- 23.1 Forslag til lokalplan x.xx – yyy er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den xxx

Bilag

Til redegørelsen

- Luftfoto
- Bindingskort
- Illustrationsplan

Til bestemmelserne

- Matrikelkort
- Anvendelsesplan
- Beplantningsplan
- Materialer

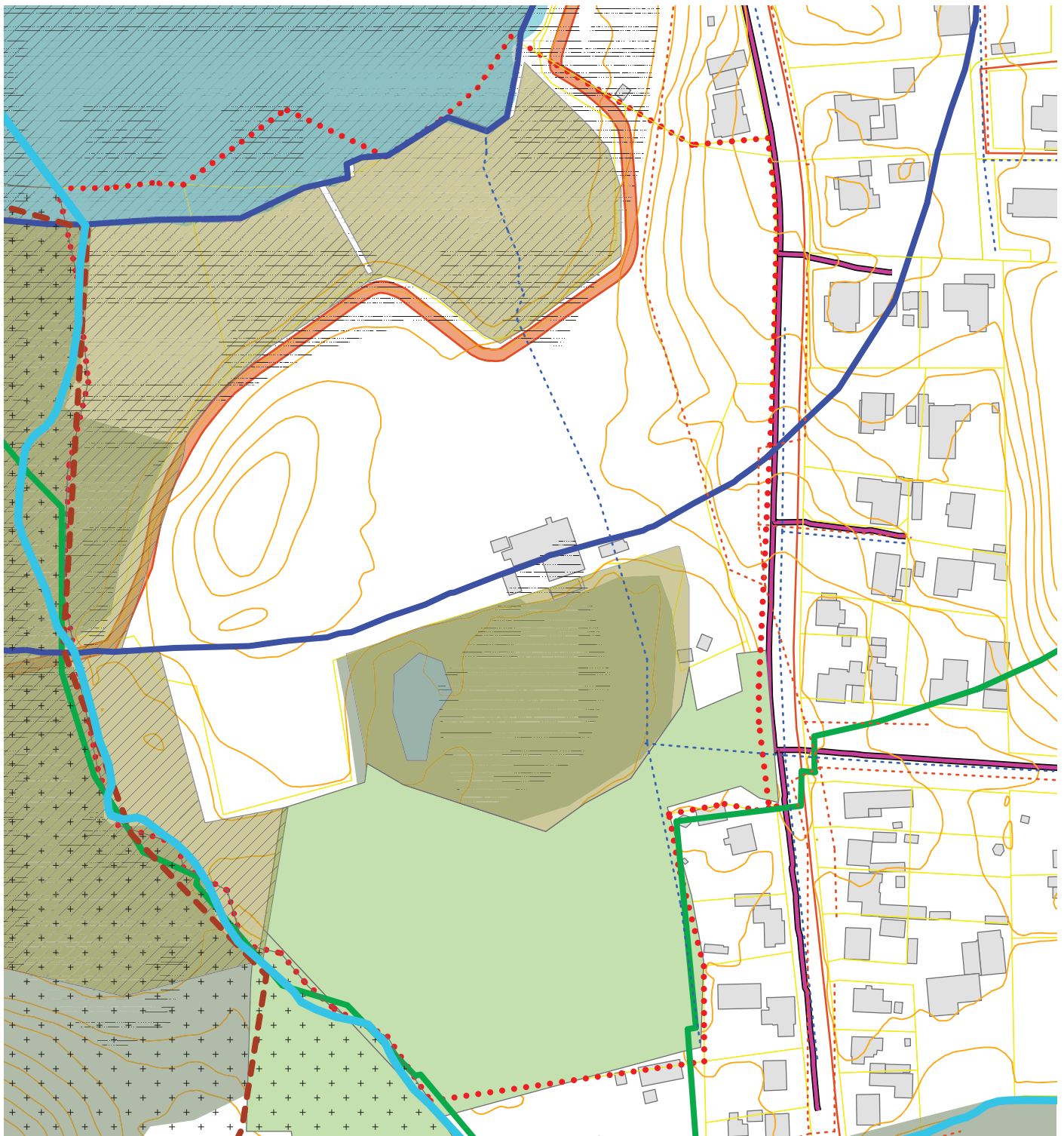
Til orientering

- Projektforslag ved Norrøn Landskabsarkitekter



..... Lokalplanområdets
afgrænsning





- | | | | | | |
|---|-------------|---|-----------------------|---|--------------------------------|
|  | Natura 2000 |  | § 3 Eng |  | Områdets afgrænsning |
|  | Lavområde |  | Skov |  | Å |
|  | Fredsskov |  | Højdekurver |  | Gasledning |
|  | § 3 Sø |  | Søbeskyttelseslinje |  | Bevaringsværdigt landskab |
|  | § 3 Mose |  | Skovbeskyttelseslinje |  | Spildevands- og regnvandskloak |

Kortbilag 2 Bindingskort 1:2000

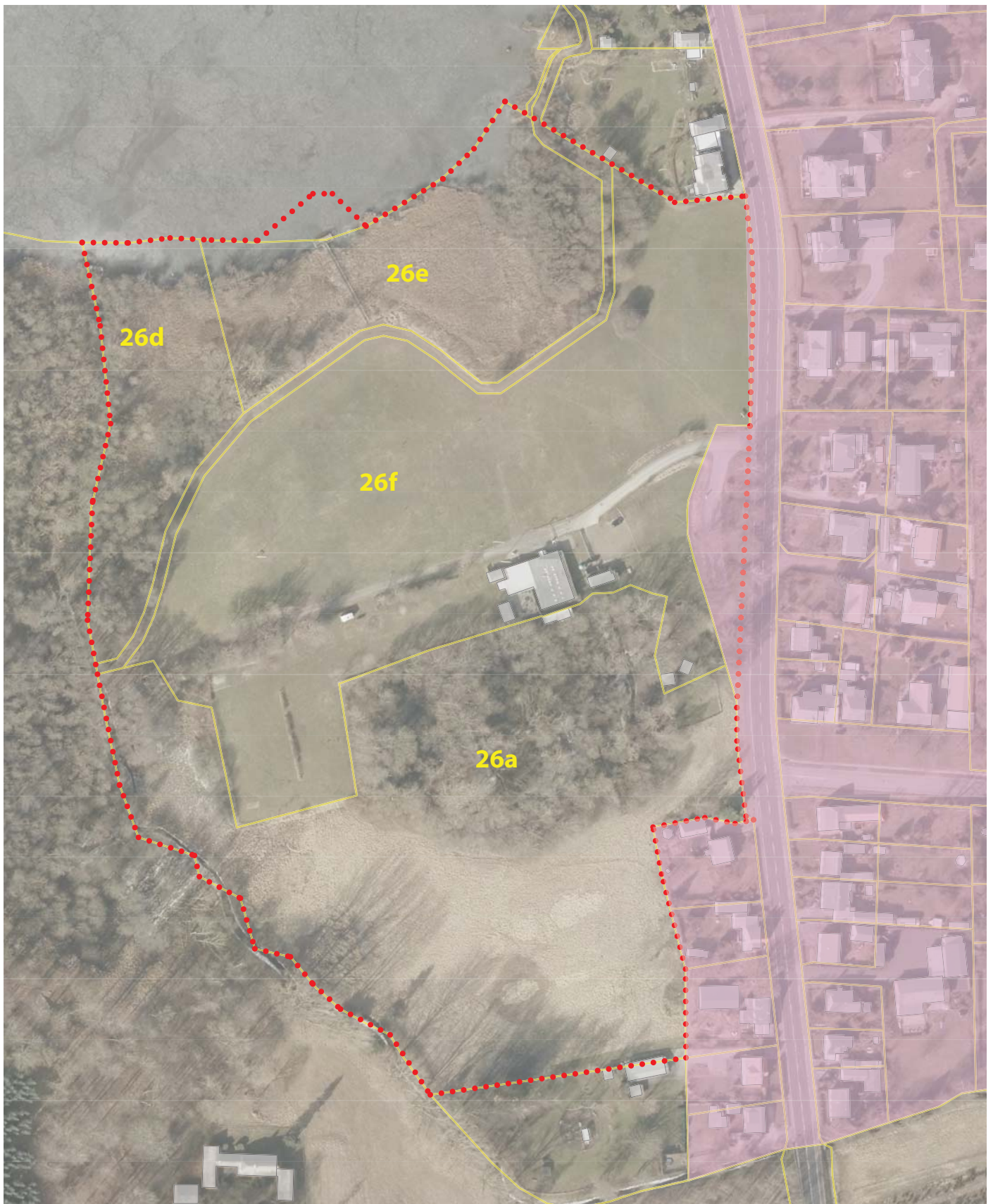







..... Lokalplanområdets
afgrænsning

Kortbilag 3 Illustrationsplan 1:2000

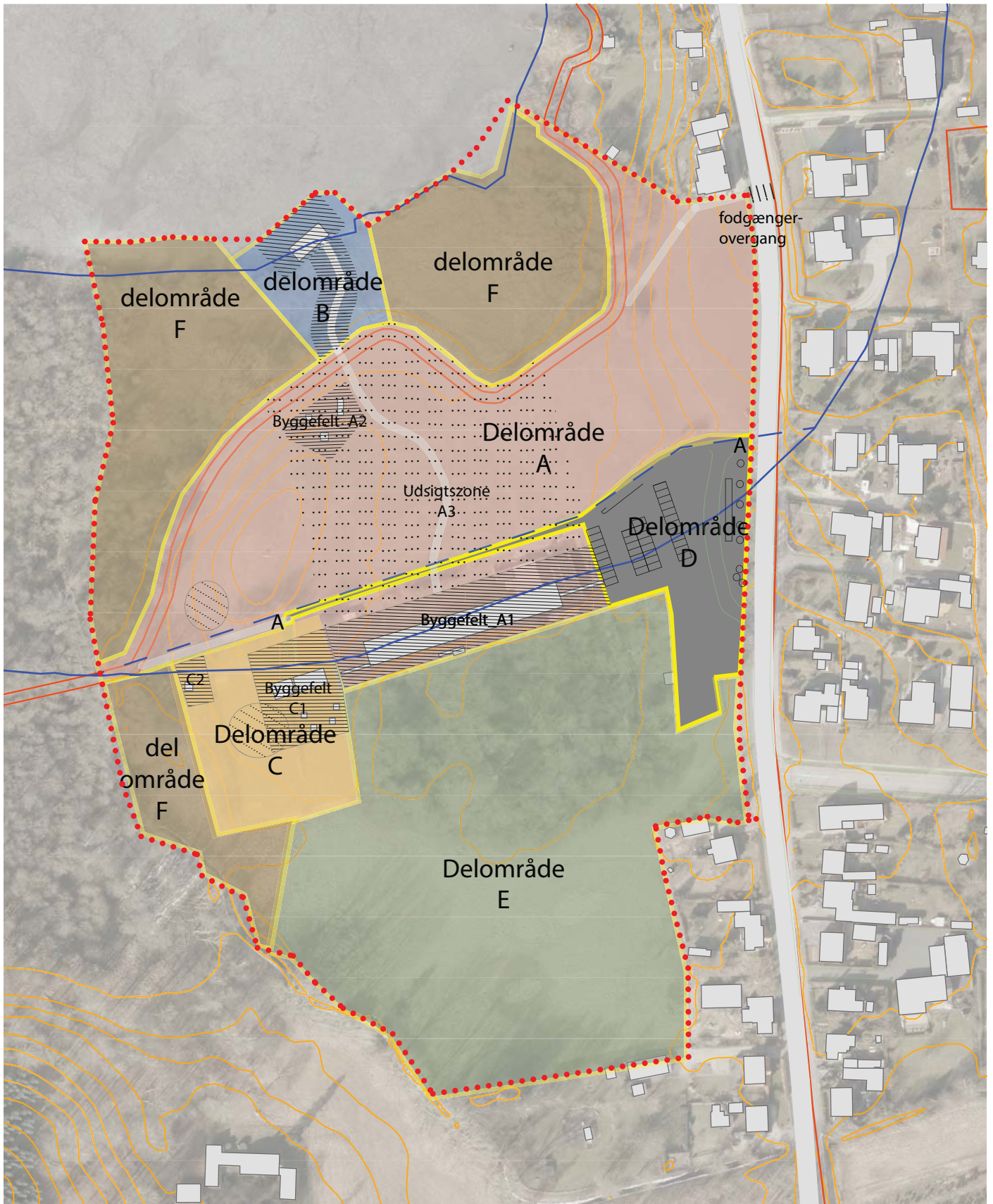
















-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byzone

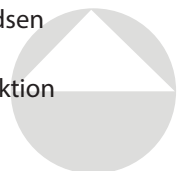
Kortbilag 4 Område- og matrikelkort 1:2000

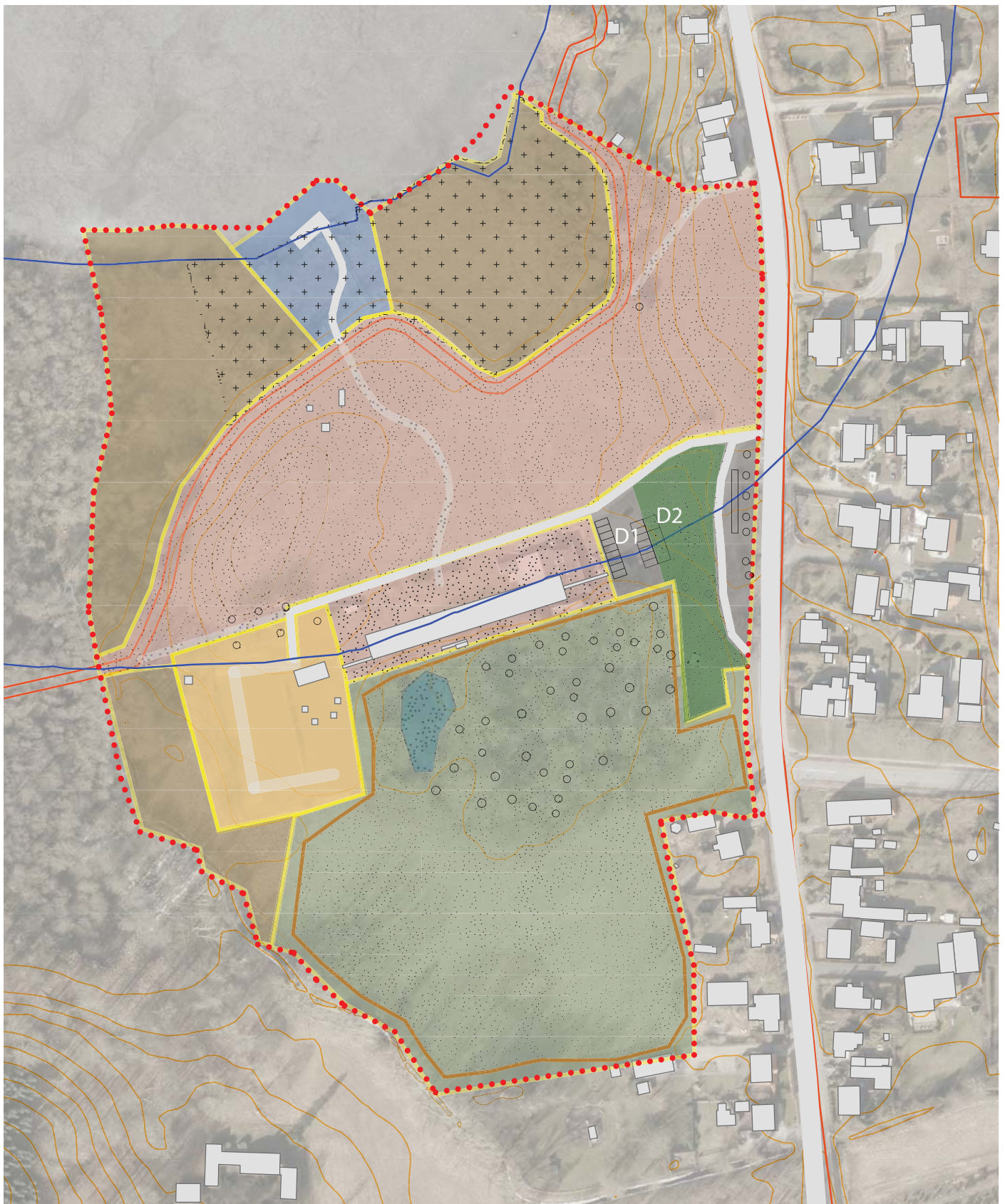




- | | | | | | |
|--|-------------------------------|---|-------------------------|---|---|
|  | Lokalplanområdets afgrænsning |  | Delområde A - naturrum |  | Delområde E - eng |
|  | Delområde afgrænsning |  | Delområde B - bro |  | Delområde F - natura 2000 mose |
|  | Bygninger nye og eks. |  | Delområde C - camping |  | Mulige placeringer til naturlegepladsen |
|  | Byggefelt |  | Delområde D - parkering |  | Søbeskyttelseslinje / forslag til reduktion |

Kortbilag 5 Anvendelsesplan 1:2000



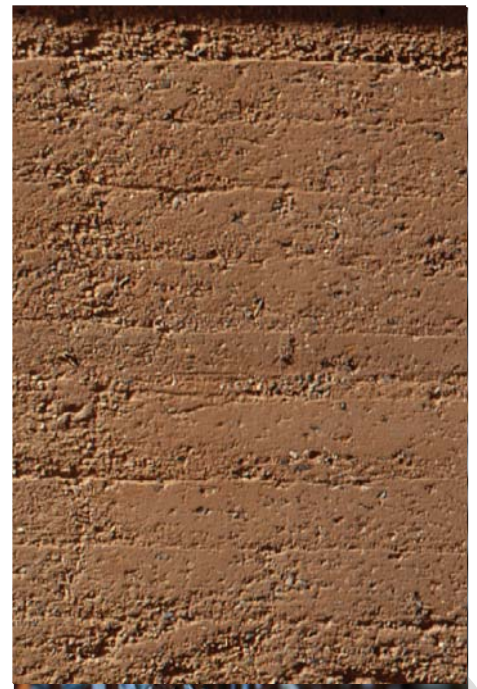
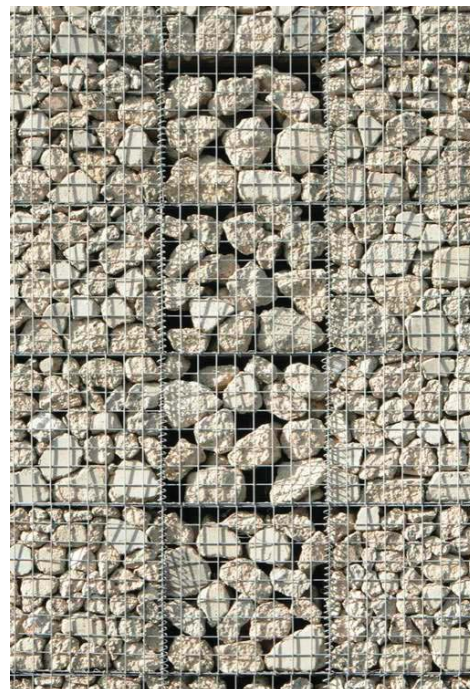
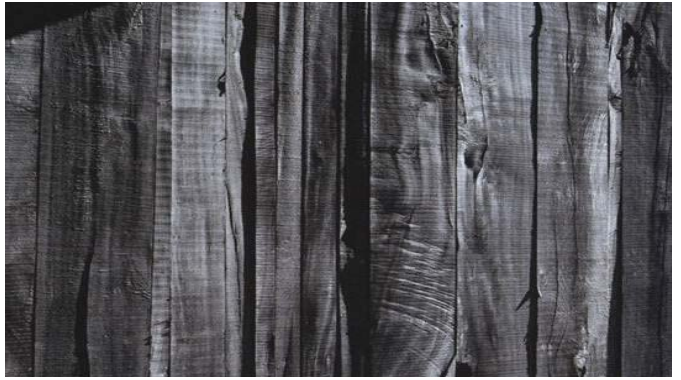


- | | | | |
|--|-------------------------------|---|---|
|  | Lokalplanområdets afgrænsning |  | Græs klippet ekstensivt eller intensivt efter behov |
|  | Indhegning |  | Område med lav bevoksning |
|  | Eksisterende træer |  | Sommerparkering med græs |
|  | Bygninger |  | Afgræsset eng med kreaturer eller heste |

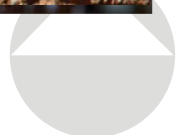
Kortbilag 6 Beplantningsplan







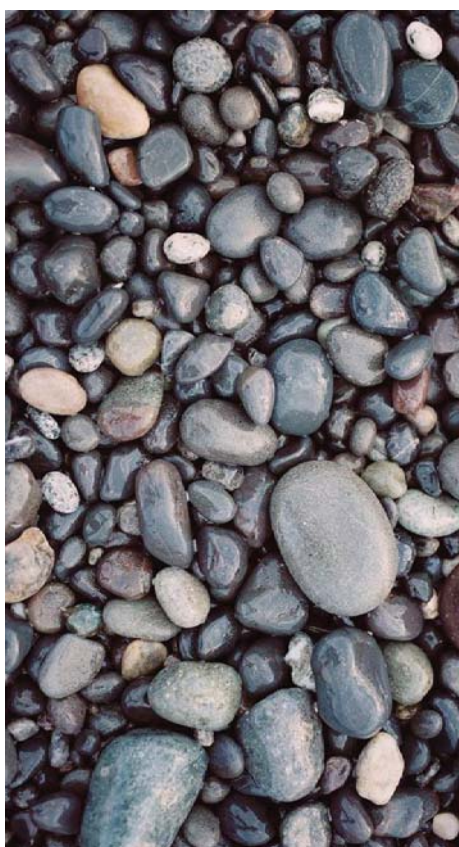
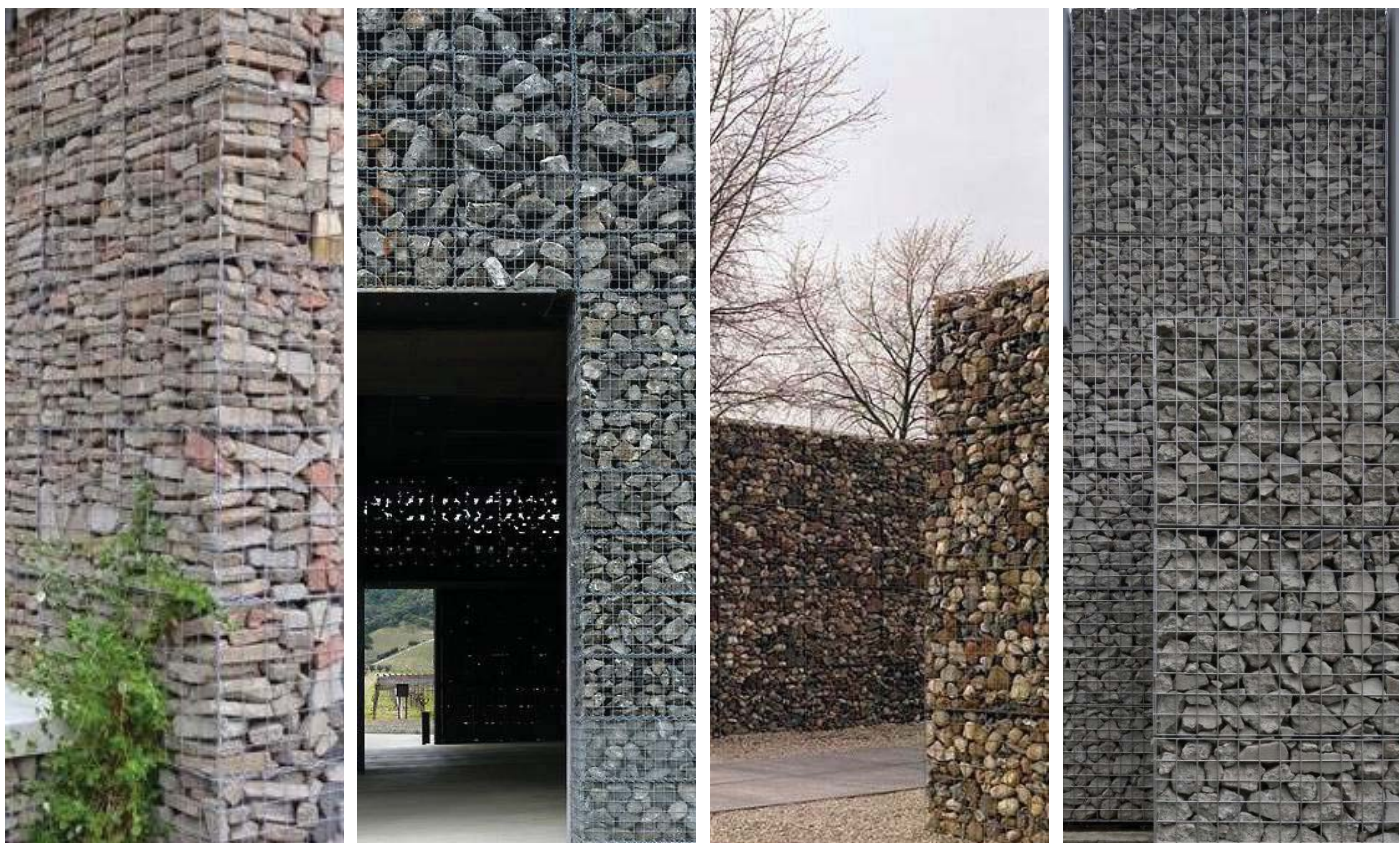
Kortbilag 8 Materialer





Projektforslag ved Norrøn

visualiseringer



Projektforslag ved Norrøn

Facademateriale



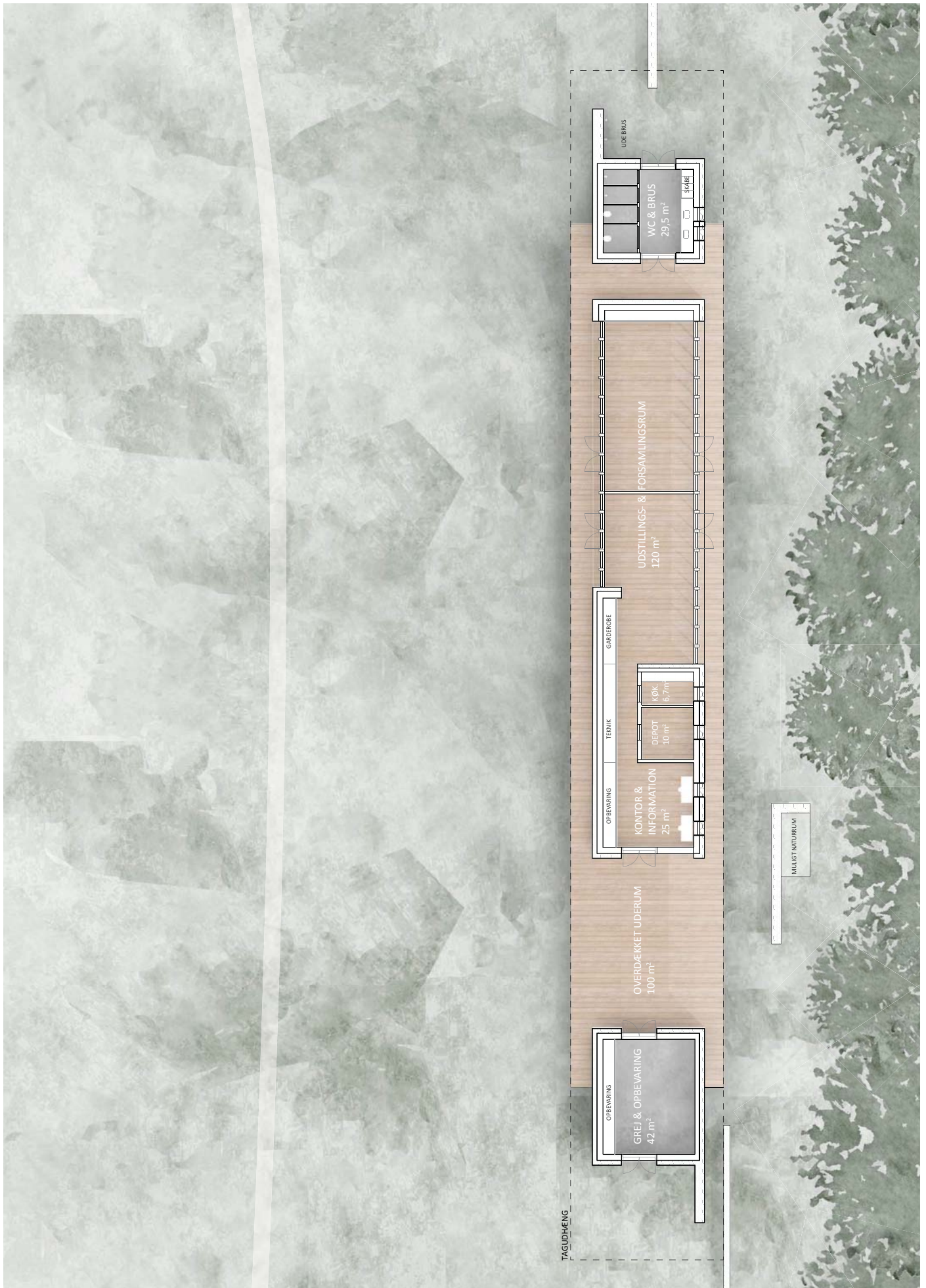
BEVÆGELSEN RUNDT OM SØEN



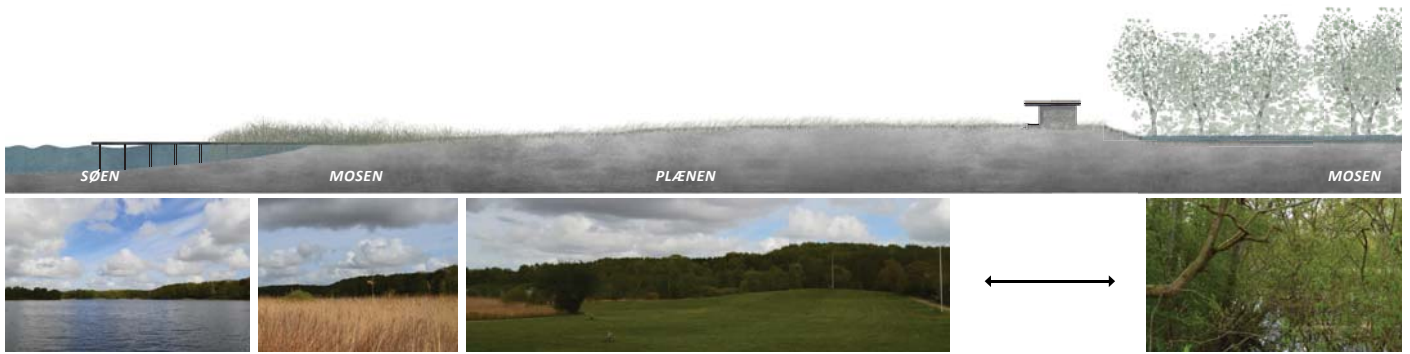
RESPEKT FOR LANDSKABET & FREDNINGEN



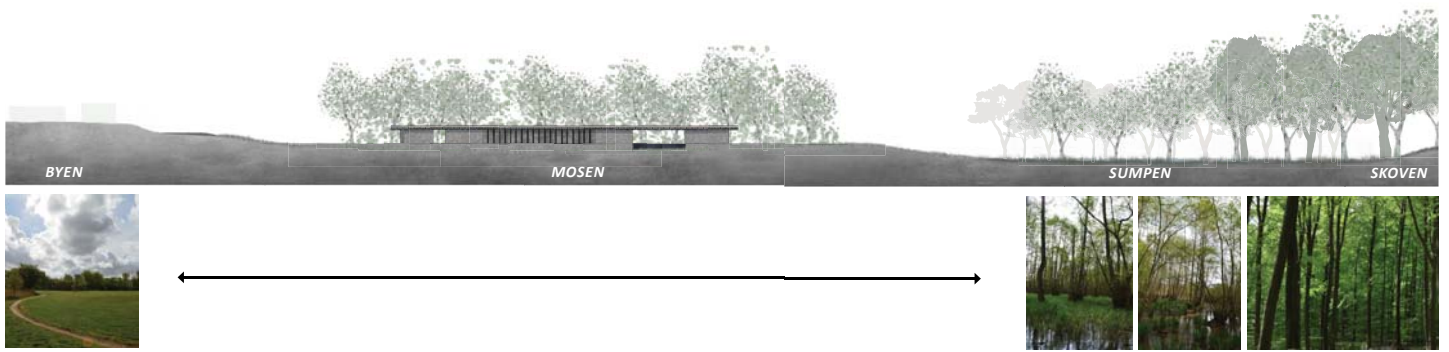
EN SMAL BYGNING



ATTRAKTION



Fra naturrummet ud mod søen



Fra byen ind mod skoven