

Udvalget for Klima og Miljø_05-05-2020

Punkt 63: Beslutning om godkendelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 11.20 Skarridsøhjemmet, Jyderup, til udsendelse i offentlig høring

18/37530
Sagsgang og sagstype

Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Beslutningssag.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplanforslag nr. 11.20 Skarridsøhjemmet, Jyderup, godkendes til udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Beskrivelse af sagen

Baggrund og formål

Planlægningen for en ny anvendelse af Skarridsøhjemmet i Jyderup er en opfølgning på kommunalbestyrelsens beslutninger vedrørende Jyderup Handleplan. Jyderup Handleplan blev udviklet i et tæt samarbejde mellem lokale borgere og Holbæk Kommune, og beskriver en række konkrete projekter, herunder en ny anvendelse af Skarridsøhjemmet.

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 nye anvendelser, som tilsammen kan skabe flere overnatningsmuligheder og flere turismefremmende aktiviteter i Jyderup.

Med planforslagene ændres Skarridsøhjemmets anvendelse fra boligformål (tidligere institution) til turisme-, ferie- og fritidsformål. Dermed skabes der mulighed for at etablere turistrelaterede aktiviteter, såsom overnatningsmuligheder og bospisning, der kan være med til at understøtte Jyderup by, Naturpark Åmosen og Istidsruten omkring Skarresø.

Nærværende planforslag er desuden udarbejdet for at kunne danne grundlag for et udbud af Skarridsøhjemmet. Efter planforslagene er sendt i offentlig høring, vil ejendommen blive sat i udbud og tilbud skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål og hovedprincipper. Udbuddet vil blive behandlet i en separat sag, som vil blive fremlagt til behandling i

Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i juni 2020.

Planforslagenes indhold

Planforslagene fastlægger den fremtidige anvendelse til turisme- og fritidsformål såsom hotel, vandrehjem, restaurant, fest- og forsamlingslokaler samt kursus- og konferencefaciliteter.

Lokalplanområdet er en del af et kulturmiljø omkring Skarresø og det er lokalplanens formål at sikre at området udformes med en karakter, der relaterer sig til det udpegede kulturmiljø. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en SAVE-registrering af alle bygninger på ejendommen. SAVE-registreringer bruges til at vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier og deraf bevaringsværdi. Hovedhuset blev vurderet til en SAVE-værdi på 4. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. På baggrund af SAVE-registreringen fastsætter lokalplanen bevaringsbestemmelser for hovedhuset.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bygninger, med undtagelse af hovedhuset, kan nedrives helt eller delvist og dermed give mulighed for nybyggeri. 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 må således opføres med en maksimal højde på 8,5 meter og bebyggelsen må maksimalt udgøre et etageareal på 1.100 m².

I umiddelbar sammenhæng med de eksisterende bygninger udlægges der med lokalplanen desuden et byggefelt, som giver mulighed for at opføre op til 225 etagemeter nyt byggeri til f.eks. en restaurant eller café.

Byggefelterne ligger tilbagetrukket fra Slagelsevej for at sikre sammenhængen til naturområdet omkring Skarresø og af hensyn til søbeskyttelseslinjen. Således holdes lokalplanområdets vestlige del (haven ned mod Slagelsevej og Skarresø) fri for parkering og bebyggelse, for at bevare områdets åbne og grønne karakter.

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

Lokalplanen sikrer at der udlægges areal til en ny stiforbindelse langs lokalplanens sydlige skel. Stien skal binde det interne stisystem for boligområdet bag ved Skarridsøhjemmet sammen med fortovet langs Slagelsevej og dermed skabe en direkte forbindelse til stisystemet og naturområdet omkring Skarresø.

Endelig giver lokalplanen mulighed for at der kan etableres en ny adgangsvej fra Slagelsevej i lokalplanområdets nordlige del. Den nye adgangsvej skal give en direkte forbindelse til et større parkeringsområde, som kan blive nødvendigt i forbindelse med en fremtidig omdannelse af ejendommen. Arealet reserveret til parkering ligger tilbagetrukket fra Slagelsevej for at det ikke skal virke dominerende i området og mod nabogrundene sikres et beplantningsbælte for bl.a. at skærme for indsyn til parkering og mod lyskegler fra biler.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Høring

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 hørings svar. Hørings svarene var begge positivt indstillede for planerne om ny anvendelse af Skarridsøhjemmet og kom bl.a. med idéer til funktioner, samt ønske om placering af byggefelt. På baggrund af hørings svarene er der indtegnet byggefelter og anvendelsen er justeret så den kan rumme de ønskede funktioner.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udsendes i offentlig høring i otte uger.

Lovgrundlag – link

[Planloven](#)

Sagshistorik, henvisninger

[Kommunalbestyrelsen d. 19. juni 2019: Pkt. 166 - Beslutning om at indgå benyttelsesaftale med Naturpark Åmosen vedr. Slagelsevej 40 i Jyderup \(Skarresø Campingplads\)](#)

Økonomiudvalget d. 5. september 2018: Pkt. 177 - Beslutning om igangsættelse af planer

[Kommunalbestyrelsen d. 27. juni 2018: Pkt. 135](#) - Beslutninger i forhold til Jyderup Handleplan