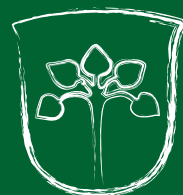


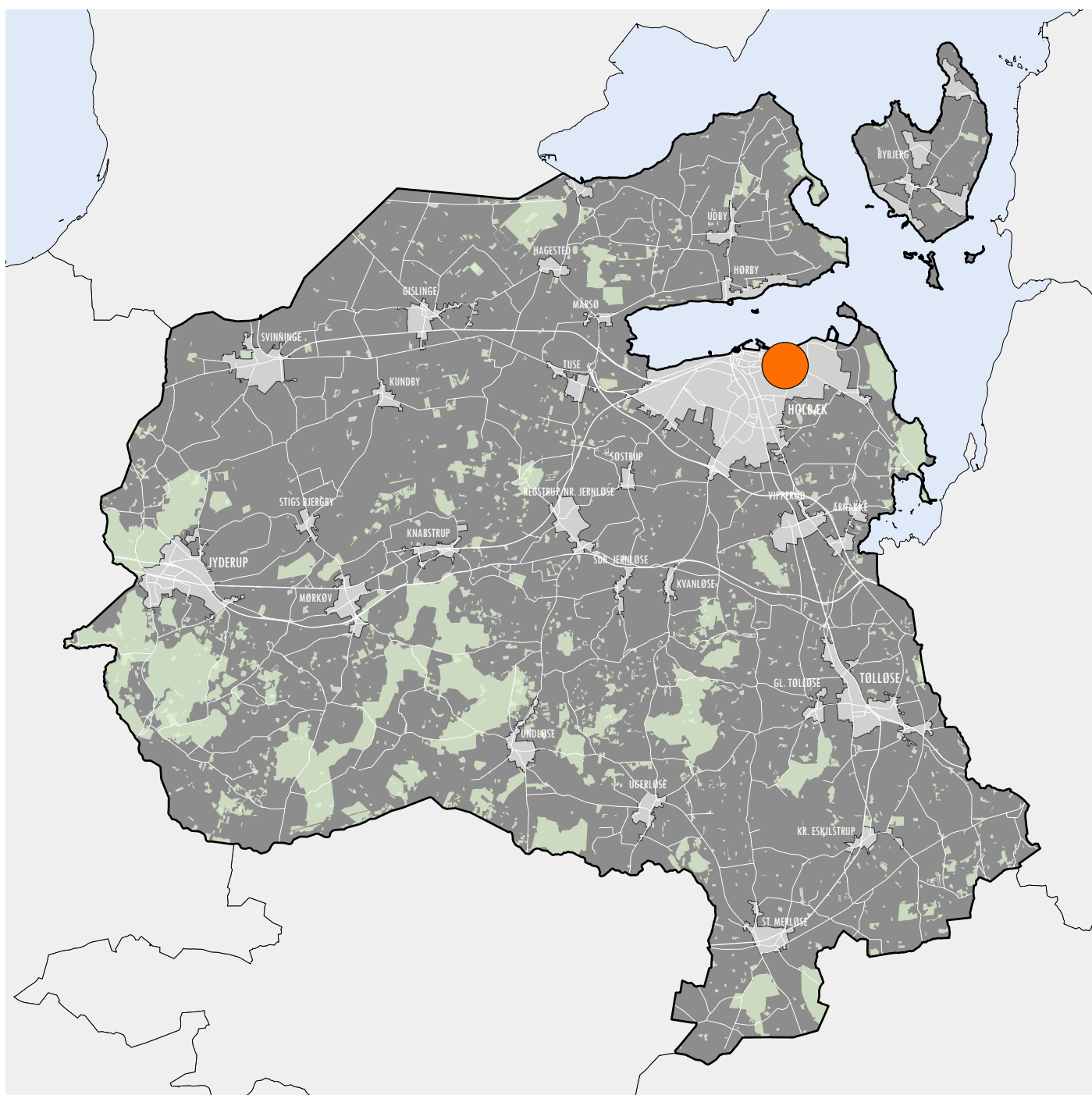
# LOKALPLAN 3.45

CAMPINGPLADS VED SOFIESMINDE ALLÉ, HOLBÆK



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 19. august 2015 vedtaget og offentliggjort lokalplan nr 3.45.

Baggrund og formål .....	2
Baggrund og formål .....	2
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanens indhold .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Borgerinddragelse .....	7
Borgerinddragelse .....	7
Anden planlægning .....	7
Forhold til anden planlægning .....	7
Energi og forsyning .....	9
Energi og forsyning .....	9
Bæredygtighed .....	10
Bæredygtighed .....	10
Miljø .....	10
Miljø .....	10
Servitutter .....	11
Eksisterende servitutter .....	11
Tilladelser og dispensationer .....	11
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	11
Lokalplanens gennemførelse .....	11
Lokalplanens gennemførelse .....	11
Bestemmelser .....	12
Lokalplanbestemmelser paradigme .....	12
03.45 bestemmelser .....	12
Kortbilag .....	14
Kortbilag .....	14
Miljøvurdering .....	15
Miljøvurdering .....	15
PDF .....	15
PDF .....	15

---

## Baggrund

Byrådet har med nærværende lokalplan valgt, at imødekomme et ønske om, at muliggøre flere pladser til camperende i planområdet. Planområdet kan ikke umiddelbart udvides, da det er begrænset af det fredede kulturlandskab Wegenersminde mod nord og øst, og hhv. boligområde og vej mod syd og vest. Gennem dispensation fra tidligere lokalplan nr. 77, er der givet tilladelse til fældning af en mindre lund i den sydlige del af planområdet. Dette har frigivet et område, som ønskes omdannet til pladser til campingvogne, telte o. lign.

---

## Formål

Lokalplanens formål er, at udlægge området til campingplads med tilhørende rekreative faciliteter, f.eks. spabad, fitnessrum, boldbane o. lign. Lokalplanen skal herudover sikre hensyn til de landskabelige forhold, herunder kystudsyn samt det fredede kulturlandskab Wegenersminde.

---

## Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et areal på omkring 5,2 ha. og er beliggende i byzone. Området anvendes i dag til campingplads med tilhørende rekreative faciliteter som svømmebassin, spabad og wellnessrum.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra Holbæk Marina og ca. 3 km fra Holbæk st. Lokalplanområdet afgrænses af Sofiesminde allé (kommunevej) mod vest, af kulturlandskabet Wegenersminde mod nord og øst, og af et boligområde mod syd.



Oversigtskort over lokalplanområdets beliggenhed.

---

## Byggeri og rekreative faciliteter

På campingpladsen finder man reception, butik og wellness i områdets nordlige del, campinghytter og legeplads centralt i området, en mindre klynge campinghytter i den sydvestlige del, to shelters i områdets sydøstlige del og pladser til campingvogne på resten af området.



Campingpladsen har 20 campinghytter der er fordelt i to klynger, hhv. i den centrale og sydvestlige del af området.



Campingpladsen har to shelters placeret i den sydøstlige del af området



Centralt på campingpladsen finder man en hoppepude, legeplads og en større servicebygning



Der er etableret pladser til campingvogne, telte o. lign. på det meste af campingpladsen.

### Beplantning

Campingpladsen er omsluttet af beplantningsbælter af forskellig bredde og karakter. Langs campingpladsens vestlige grænse, mod Sofiesminde allé, er et bredt, tæt og relativt højt beplantningsbælte bestående af træer og buske. Langs campingpladsens indgangsparti mod Sofiesminde allé er etableret en lav hæk. Mod Wegenersminde mod nord og øst er etableret et bredt beplantningsbælte bestående af træer og en lav, tæt underbevoksning. Mod syd deler campingpladsen beplantningsbælte med et tilstødende boligområde. Beplantningsbæltet består primært af buske med få stygnede træer. Beplantningsbæltet er endnu ikke fuldt udvokset alle steder.

I efteråret 2014, blev der givet dispensation til tidligere lokalplan nr. 77, til fældning af en mindre lund i den sydlige del af campingpladsen. Lundområdet kan jf. gældende lokalplan nr. 3.45 anvendes til campingvogne, telte o. lign.



Beplantningsbælte langs den vestlige del af campingpladsen mod Sofiesminde Allé



Beplantningsbælte langs den nordlige og østlige del af campingpladsen mod kulturlandskabet Wegenersminde



Beplantningsbælte langs den sydlige del af campingpladsen mod tilstødende boligområde



En fældet lund i den sydlige del af campingpladsen. Lundens er jf. gældende lokalplan nr. 77 udlagt til friareal. På billedet ses fældningen af lunden



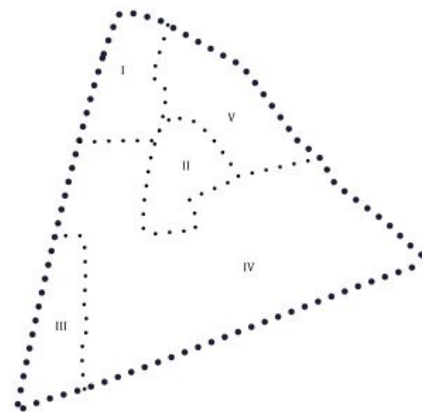
## Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til campingplads med tilhørende rekreative faciliteter.

Lokalplanen fastsætter generelle anvendelsesbestemmelser for hele lokalplanområdet. Udover de generelle bestemmelser opdeles lokalplanområdet i mindre delområder med tilhørende bestemmelser.

Lokalplanen muliggør:

- at der kan etableres op til 22 campinghytter.
- at der kan etableres op til 4 shelters.
- op til 220 campingenheder på området. Campingenheder tæller campingvogne, telte o. lign., samt campinghytter og shelters. Dette er en udvidelse med 20 campingenheder ift. tidligere lokalplan nr. 77.
- at der kan etableres tekniske anlæg inden for lokalplanområdet
- at der kan etableres rekreative faciliteter som legeplads, legeredskaber o. lign. inden for lokalplanområdet



Delområderne i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder, der giver mulighed for følgende anvendelse:

- I. Byggeri til reception, butik, rekreative faciliteter (f.eks. wellness- og fitnessrum), serviceformål (f.eks. bad- og toiletbygning) samt én bolig beregnet til lejrchefen.
- II. Byggeri til campinghytter, rekreative faciliteter og serviceformål.
- II, V. Særligt støjgenererende rekreative faciliteter (boldbaner, hoppepuder o. lign.) kan kun etableres i disse delområder.
- III. Byggeri til campinghytter.
- IV, V. Byggeri til shelters og mulighed for etablering af pladser til campingvogne, telte o. lign.

Planområdets inddeling i delområder kan ses på illustrationen til højre. Inddelingen i delområder er med til at sikre et hensyn til omgivelserne. F.eks. sikrer lokalplanen, at særligt støjgenererende rekreative faciliteter, som boldbaner og hoppepuder, etableres i den centrale og nordøstlige del af campingpladsen, i respektfuld afstand til nærtliggende boligområder.

Generelt muliggør lokalplanen den allerede eksisterende anvendelse i området. Der gives dog mulighed for flere campingenheder i området. Lokalplanforslaget fastsætter hertil bestemmelser, så der sikres hensyn til omgivelserne. Bestemmelserne er beskrevet nærmere i de følgende afsnit.

---

### Byggeri og pladser til campingvogne, telte o. lign.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelse for hvert af de 5 delområder.

- I. 1500 m<sup>2</sup>
- II. 1100 m<sup>2</sup>
- III. 600 m<sup>2</sup>
- IV. 200 m<sup>2</sup>
- V. 100 m<sup>2</sup>

Som det fremgår muliggør lokalplanen hovedsageligt byggeri i delområde I og II, og i mindre grad delområde III. Lokalplanen giver kun beskedne muligheder for byggeri inden for delområde IV og V. Dette er for at understøtte den eksisterende anvendelse i området, og for at sikre et hensyn til det tilstødende boligområde mod syd.

Delområde I fungerer som indgang til campingpladsen fra Sofiesminde allé. Her er placeret reception, butik til betjening af campisterne, svømmebassin, bygning anvendt til wellness og en bolig til lejrchefen. Lokalplanen viderefører den eksisterende anvendelse i delområde I.

Delområde II og III rummer samtlige af campingpladsens campinghytter, og i delområde II er etableret en større servicebygning med bad- og toiletfaciliteter. Lokalplanen giver mulighed for, at der aktuelt kan udvides med to campinghytter i delområde II eller III.

Delområde IV og V benyttes til campingvogne, telte o. lign. samt 2 shelters. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der aktuelt kan udvides med 2 shelters eller 20 pladser til campingvogne, telte o. lign. i delområde IV eller V.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 5 m, således at der sikres godt udsyn over landskabet omkring campingpladsen.

## Beplantning

Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser for beplantningen i området.

De eksisterende beplantningsbælter, der omslutter campingpladsen, inddeles i fire typer med tilhørende bestemmelser.

Indelingen fremgår af lokalplanen anvendelsesplan, der kan ses til højre.

Beplantningsbæltet A - A løber langs campingpladsens vestlige grænse mod Sofiesminde allé, og stopper ved starten af delområde I. For at sikre en visuel afskærmning mellem vejen og campingpladsen, skal beplantningsbæltet etableres med en bredde på mindst 10 m, og i udvokset stand have en højde på mindst 5 m.

Beplantningsbæltet B - B løber langs campingpladsens indgangsparti mod Sofiesminde allé. Lokalplanen giver mulighed for, at denne strækning etableres som alm. hæk, så indgangen til campingpladsen er tydelig fra vejen.

Beplantningsbæltet C - C løber langs campingpladsens nordlige og østlige grænse mod Wegenersminde. For at sikre, at der skabes et harmonisk og uforstyrret udsyn over Wegenersminde, skal beplantningsbæltet etableres i mindst 10 m bredde, og i udvokset stand have en højde på mindst 2 m.

Beplantningsbæltet D - D løber langs campingpladsens sydlige grænse i skellet mellem campingpladsen og et boligområde. For at sikre en visuel afskærmning mellem områderne, skal beplantningsbæltet på campingpladsens grund være mindst 3 m bredt, og i udvokset stand have en højde på mindst 3 m.

Gennem dispensation fra tidligere lokalplan nr. 77, er der givet tilladelse til fældning af en mindre lund i området. Det fældede område var jf. tidligere gældende lokalplan nr. 77 udlagt som friareal. Nærværende lokalplan ændrer anvendelse for friarealet, således at der kan opstilles campingvogne telte o. lign. på området. Lokalplanen sikrer, at der etableres en træække og en hæk før området kan tages i brug.

Hækken skal placeres syd for den store servicebygning i delområde II. For at sikre en visuel afskærmning af servicebygningen, skal hækken i udvokset stand være mindst 3 m høj.

Træækken skal bestå af træarter, der i udvokset stand har en gennemsnits maks. højde på 3-8 m, og en trækrone der kan opnå en horisontal diameter på min. 6 m. Træerne skal placeres med en individuel afstand på maks. 5 m.

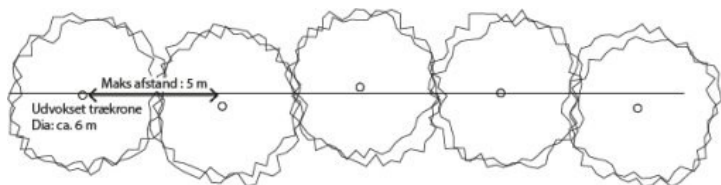


Illustration af funktionsprincip for træækken

Træækken skal erstatte det visuelle brud, som den fældede lund tidligere gav, og skabe en grøn 'korridor' der kan fungere som rekreativt område for campisterne. Træarter med en lav stamme og en skærmformet trækrone vil være velegnede til formålet. Blandt disse kan nævnes Japansk kirsebær (*Prunus serrulata*), Almindelig Bærmispel (*Amelanchier lamarckii*), Kirsebær-Kornel (*Cornus mas*),



Beplantningsbælter, træække og hæk illustreret på kortbilag 5 - Anvendelsesplan



## Borgerinddragelse

### Fordebat

- I planlægningens fordebat blev indsendt 4 høringssvar. Kommentarerne vedrørte:

Ønske om genetablering af beplantning på området hvor der i efteråret 2014 blev fældet skovbeplantning.

- Ønske om at beplantningsbæltet mod nord holdes højere.
- Bekymring ang. øget trafikbelastning på Sofiesminde allé, ifm. udvidelse af campingpladsen med 20 campingenheder.

Høringssvarene blev behandlet som følger:

- Berørte naboer blev inviteret til møde hvor ønsker til ny beplantning kunne ytres.
- Lokalplanforslaget stiller specifikke krav til beplantningsbælternes bredde og højde. Disse krav skal overholdes ved driften af campingpladsen.
- Det er gennem en miljøscreening vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil medføre en øget trafikbelastning på Sofiesminde allé. Lokalplanforslaget stiller forskellige parkeringskrav. Disse skal overholdes ved anvendelse af campingpladsen.

Udover ovenstående, indkom kommentarer som ikke faldt inden for lokalplanforslagets rammer. Disse bliver behandlet af rette instans.

### Offentlig høring

Lokalplanen var i offentlig høring i perioden 4. juni 2015 til 30. juli 2015. [Behandlingen af de indsendte høringssvar kan ses her.](#)

## Statslig og regional planlægning

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 3.F04 Dragerup campingplads. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammen giver mulighed for campingplads, med en maks. bebyggelsesprocent på 15.

I Kommuneplanen er anført, at eksisterende rekreative anlæg skal udnyttes bedst muligt, således at der ikke etableres nye anlæg, som der reelt ikke er behov for. Denne overordnede strategi implementeres i lokalplanforslaget, ved at muliggøre plads til flere camperende i området.



Ramme for Dragerup campingplads 3.F04 (Kommuneplan 2013-25)

## Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 3.45 erstatter lokalplan nr. 77 fra 1984. Lokalplan nr. 77 er aflyst med vedtagelse af denne lokalplan. Lokalplan nr. 3.45 muliggør etablering af pladser til campingvogne, telte o. lign. på et område som lokalplan nr. 77 udlagde til friareal. Herudover viderefører lokalplanen i vid udstrækning den tidligere gældende lokalplans formål.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

Planlægning for campingplads skete samtidig med fredningen af kulturlandskabet Wegenersminde, der grænser op til campingpladsen mod nord og øst. Fredningen af Wegenersminde og campingpladsen, er en del af en samlet strategi for sikring af udsyn til kysten ved Holbæk Marina. Med fredningen af Wegenersminde bevares et stort kulturlandskab, der giver god udsigt over kysten, og med planlægning for campingplads gives mulighed for at nyde udsigten i rekreative og bynære omgivelser. For at sikre at campingpladsen ikke obstruerer kystudsyn, for bagvedliggende veje og grunde, er den maksimale bygningshøjde sat til 5 meter.

## Spildevand

Lokalplanen sikrer, at området tilsluttes kollektiv kloak i henhold til den gældende spildevandsplan ved lokalplanens vedtagelse. Kloaktilslutningsbidrag afregnes i henhold til Holbæk Kommunes betalingsvedtægt for den offentlige kloakforsyning. Ved privat udstykning aftales forhold vedrørende projektering, tilslutning og betalingsforhold for kloakken særskilt med Holbæk Forsyning i forbindelse med byggemodningsprojektet.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

## Vandforsyning

Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan. Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde og forsynes af DONG Energy ([www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)). Tidligere gældende lokalplan nr. 77 fastsætter bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning. Med lokalplan nr. 3.45 er der fortsat tilslutningspligt inden for lokalplanområdet.

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør en mindre dagligvarebutik i tilknytning til campingpladsen. Dagligvarebutikkens funktion er alene at betjene

campister i området.

Udlægningen af dagligevarerbutik, i tilknytning til campingpladsen, har hjemmel i den af d. 1. april 2015 gældende planlovs § 5 o. Paragraffen siger at der kan tilknyttes butik til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner fritliggende turistattraktioner o. lign, såfremt de ligger uden for områder omfattet af §§ 5 m og 5 n, og såfremt kunderne iøvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

## Campingreglementet

Jævnfør det af den 1. april 2015 gældende campingreglements § 10 stk. 3 må campinghytter maks. være 35m<sup>2</sup>. Det er vurderet at denne størrelse ikke er tilstrækkelig, hvis der skal bygges campinghytter som kan varetage de handicappede campinggæsters behov.

Lokalplanen muliggør etablering af campinghytter på op til 46m<sup>2</sup>. Ved etablering af campinghytte på over 35m<sup>2</sup>, skal der redegøres for, at campinghytten er indrettet til handicappede.

## Fredninger og beskyttede områder

### Wegenersminde

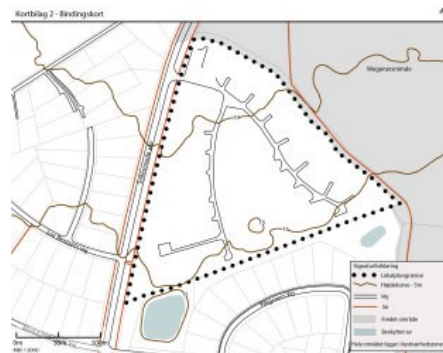
Mod nord og øst grænser planområdet op til det fredede kulturlandskab Wegenersminde. Overgangen mellem de to områder er sikret med et beplantningsbælte.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blev det konstateret, at fredningen for Wegenersminde omfatter en mindre del af ejendommen for Holbæk Fjord Camping. Fredningsnævnet for Vestsjælland har i denne forbindelse godkendt justering af fredningsgrænsen for Wegenersminde, således at den følger matrikelskellet for campingpladsen.

### § 3 søer

Der ligger to § 3 søer umiddelbart syd for planområdet. Planforslaget er udarbejdet i respekt for disse.

Kortbilag 3 viser områderne, og kan ses til højre eller under fanen "Bilag - Kortbilag".



Kortbilag 2 - Bindingskort

## 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.

## Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

## Sundhed og trivsel

Planlægning for friluftsliv spiller en central rolle i forhold til borgernes generelle sundhedstilstand. Muligheden for at komme ud og opleve naturskønne omgivelser, giver både anledning til fysisk udfoldelse og afslapning.

Campingpladsen ved Sofiesminde allé ligger tæt på det fredede Kulturlandskab Wegenersminde. Her kan man af stier komme ud og opleve den landlege ro og de naturskønne omgivelser. Følger man stisystemet mod nord, kan man endvidere komme til Holbæk Marina, hvorfra man har udsyn over hele Holbæk Fjord

## Støj

Lokalplanområdet er beliggende op til Sofiesminde allé. Det vurderes ikke nødvendigt at etablere et støjværn.

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).

## Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

## 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 Museum Vestsjælland 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 Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

## Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 3.45 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er

vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplan nr. 3.45 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:

- planlægningen omfatter en allerede etableret campingplads, og ikke udlægger nye arealer,
- beplantningsbælter afskærmer planområdet fra tilstødende områder,
- lokalplanen sikrer eksisterende beplantning, og sikre yderligere afskærmende beplantning ifm. ibrugtagning af nye campingenheder.
- der ikke er registreret natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.

## Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 8d, Syvendekøb By, Skamstrup.**

Dokument lyst d. 17.11.1983 om fredning af Wegenersminde. Fredningen af Wegenersminde fastsætter en bestemmelse for campingpladsens østlige beplantningsbælte. Bestemmelsen siger, at der i forbindelse med og senest samtidig med etablering af campingplads skal plantes et skærmende, levende hegn, således at indblik til pladsen fra de fredede arealer undgås. Denne bestemmelse varetages af Lokalplanforslagets § 9.3.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der kræves byggetilladelse til opførelse af byggeri jf. det til enhver tid gældende byggereglement.

Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.

## Lokalplanens gennemførelse

Den reviderede lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens foranledning.

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører

lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

## 03.45 bestemmelser For en campingplads på Sofiesminde allé 1

### Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at udlægge området til campingplads med tilhørende rekreative faciliteter, f.eks. spabad, fitnessrum, boldbane o. lign.
- 1.2 at sikre hensyn til de landskabelige forhold, herunder kysten og Wegenersminde

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4, og omfatter matr. nr. 1i, Dragerup By, Grandløse
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til campingplads med mulighed for tilhørende rekreative faciliteter som vist på kortbilag 5.
- 3.2 Lokalplanområdet er inddelt i fem delområder som vist på kortbilag 5.
  - I delområde I må kun etableres byggeri til én bolig, reception, butik, serviceformål som toilet/bad og rekreative faciliteter som wellness, fitness o. lign., dog jf. § 3.5.
  - I delområde II må kun etableres byggeri til campinghytter, serviceformål og rekreative faciliteter, dog jf. § 3.5.
  - I delområde III må kun etableres byggeri til campinghytter.
  - I delområde IV og V må kun etableres byggeri til shelters.
  - I delområde IV og V kan der etableres pladser til campingvogne telte o. lign.
- 3.3 Der kan etableres rekreative faciliteter, uden egentligt tilhørende byggeri, som legehuse, legeredskaber o. lign. inden for lokalplanområdet, dog jf. § 3.5.
- 3.4 Der kan etableres tekniske anlæg inden for lokalplanområdet, dog jf. § 10.4.
- 3.5 Særligt støjgenererende rekreative faciliteter som boldbaner, hoppepuder o. lign. skal etableres inden for delområde II eller V som vist på kortbilag 5.
- 3.6 Det samlede antal af campingenheder fastsættes til maks. 220. campingenheder tæller campingvogne telte o. lign, samt shelters og campinghytter.
- 3.7 Antallet af shelters fastsættes til maks. 4.
- 3.8 Antallet af campinghytter fastsættes til maks. 22.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Almindelige campinghytter må maks. være 35 m<sup>2</sup>. Campinghytter indrettet til handicappede må maks. være 46m<sup>2</sup>.
- 5.2 Shelters må maks. være 10m<sup>2</sup>.
- 5.3 Der må maks. etableres 60m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik.
- 5.4 Bygninger må kun opføres i én etage.
- 5.5 Bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m.
- 5.6 Lokalplanen fastsætter følgende maksimale bebyggelse for hvert af de 5 delområder:

- I. 1500 m<sup>2</sup>
- II. 1100 m<sup>2</sup>
- III. 600 m<sup>2</sup>
- IV. 200 m<sup>2</sup>
- V. 100 m<sup>2</sup>

*Bemærkning: Byggeri til rekreative faciliteter som legeplads, legeredskaber m.m. medregnes ikke som bebyggelse.*

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Campinghytter og shelters skal udføres med træbeklædning.
- 6.2 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med taghældninger på mellem 25 og 45 grader. Shelters kan udføres med flade tage.
- 6.3 Solceller og solfangere kan oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integrering af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.4 Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede

## § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til planområdet sker fra Sofiesminde allé, som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Der kan etableres veje internt i området.
- 7.3 Der skal etableres mindst 1,15 parkeringsplads pr. etableret plads til campingenhed. Parkeringspladsen kan enten placeres i forbindelse med plads til campingenhed, eller i delområde I.

*Bemærkning: Parkeringsnormen er fastsat til 1,15 for at sikre parkering til éndagsgæster og bolig til lejrchef.*

- 7.4 Desuden skal der i delområde I etableres mindst én parkeringsplads pr. 25m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarebutik.

## § 8 Skiltning

- 8.1 Der må kun skiltes med navn og logo for virksomheder lokaliseret i lokalplanområdet. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter eller varemærker. Almindeligt navne- nummerskilt o. lign. er undtaget denne bestemmelse.
- 8.2 Der må opstilles én flaggruppe med op til tre flagstænger i en gruppe. Flagstænger må højst være 12 meter høje målt fra terræn. På flag må alene orienteres om områdets funktion som campingplads, herunder med navn og logo for campingpladsen. Der må ikke reklameres med enkeltprodukter, varemærker eller med navn og logo for andre virksomheder tilknyttet campingpladsen.
- 8.3 Der må stå et skilt eller en pylon ved indkørslen til campingpladsen. Skiltet eller pylonen må højst være 5 meter målt fra terræn og højst 2 meter bred. På skiltet eller pylonen må reklameres for campingpladsen som virksomhed, herunder de faciliteter, services og funktioner som tilbydes, men ikke med navn eller logo på øvrige virksomheder tilknyttet campingpladsen.
- 8.4 Skilte og pyloner må ikke blinke, bevæge sig eller lyse, men må oplyses med spotbelysning.

## § 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Beplantningsbæltet A - A skal etableres med en bredde på mindst 10 m, som vist på kortbilag 5. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske. Beplantningsbæltet skal have en visuelt afskærmende effekt, og i udvokset stand have en højde på mindst 5 m.
- 9.2 Beplantningsbæltet B - B skal enten etableres efter retningslinjerne i § 9.1 eller som hæk som vist på kortbilag 5.
- 9.3 Beplantningsbæltet C - C skal etableres med en bredde på mindst 10 m som vist på kortbilag 5. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske. Beplantningen skal have en visuelt afskærmende effekt, og i udvokset stand have en højde på mindst 2 m.  
*Bemærkning: Der er fastsat retningslinjer for beplantningsbæltet C - C i fredningen for Wegenersminde. § 9.3 følger disse retningslinjer.*
- 9.4 Beplantningsbæltet D - D skal etableres med en bredde på mindst 3 m som vist på kortbilag 5. Beplantningen skal have en visuelt afskærmende effekt, og i udvokset stand have en højde på mindst 3 m.
- 9.5 Trærækken i delområde IV skal etableres som vist på kortbilag 5. Trærækken skal bestå af træarter, der i udvokset stand har en gennemsnits maks. højde på 3-8 m og en trækrone der kan opnå en horisontal diameter på min. 6 m. Træerne skal placeres med en individuel afstand på maks. 5 m.
- 9.6 Hækken i delområde IV skal etableres som vist på kortbilag 5. Hækken skal have en visuelt afskærmende effekt og i udvokset stand have en højde på min. 3 m.
- 9.7 Beplantningen skal reetableres i tilfælde af at den går ud, mister sig eller vindfældes

## § 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning iht. den til enhver tid gældende varmforsyningsplan. *Bemærkning: Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg.*
- 10.2 Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.
- 10.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak iht. den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 10.4 Tekniske anlæg må ikke placeres tættere end 5 m på lokalplanens matrikelskel og skal opføres i overensstemmelse med § 5. Tekniske anlæg skal være indesluttet i bygningerne eller afskærmede mod tilstødende veje og opholdsarealer gennem beplantning eller hegn. Bygninger til teknisk forsyning må gives et maksimalt areal på 15 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 3 m.

### § 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem jf. § 10.
- 11.2 Inden ibrugtagning af pladser til campingenheder og byggeri skal der etableres parkeringspladser jf. § 7.3
- 11.3 Inden ibrugtagning af dagligvarebutik skal der etableres parkeringspladser jf. § 7.4
- 11.4 Inden ibrugtagning af pladser til campingenheder og byggeri skal der etableres beplantningsbælter jf. §§ 9.1, 9.2, 9.3, 9.4.
- 11.5 Inden ibrugtagning af nye pladser til campingenheder i delområde IV, skal der etableres beplantning jf. §§ 9.5, 9.6.

### § 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 77 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.45.

### § 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Holbæk Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 19 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 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 på de ejendomme, der er omfattet af planen.
- 13.3 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 på de ejendomme, der er omfattet af planen.

### Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 3.45 er vedtaget af Holbæk Kommune den 19. august 2015

#### Kortbilag 1



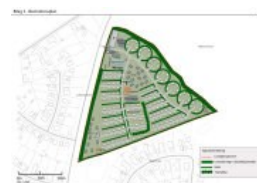
Kortbilag 1 - Luftfoto

#### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

#### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

#### Kortbilag 4



#### Kortbilag 5





## Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening ifm. lokalplanen. Miljøscreeningen kan ses [her](#)

## Printvenlig version af lokalplanen

Klik [her](#) for en printvenlig version af lokalplanen nr. 3.45



Wegenersminde

Ivar Bentsens Vej

Sofiesminde allé

Fældet lund

Wegeners vej

0m 50m 100m

Mål: 1:2000

Signaturforklaring  
— Lokalplangrænse





Wegenersminde

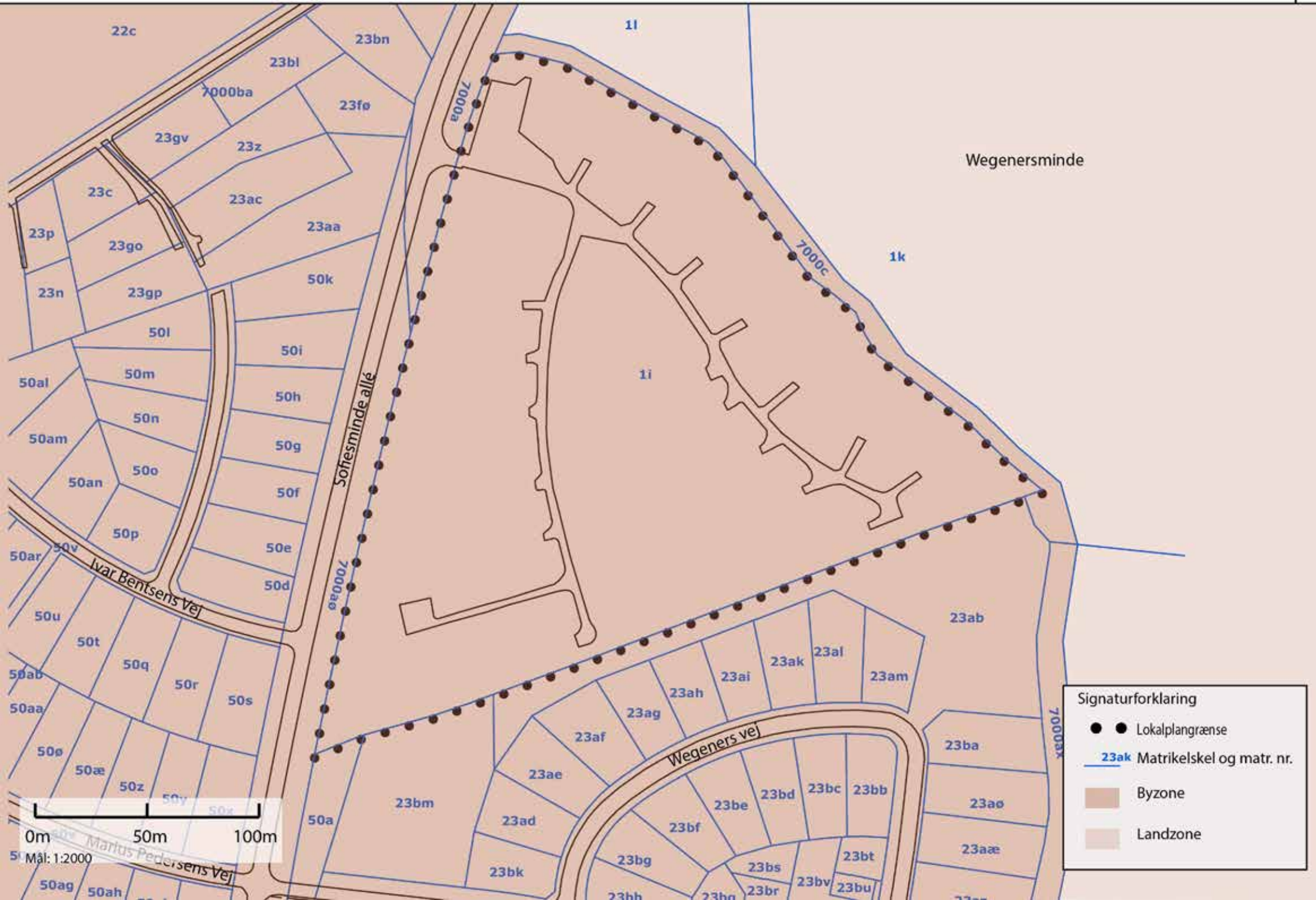
Sofiesminde allé

Wegenersvej

**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Levende hegn i forskellig bredde
- Hæk
- Trærække

0m 50m 100m  
Mål: 1:2000





Wegenersminde

Sofiesminde allé

Ivar Bentsens Vej

Wegeners vej

0m 50m 100m  
Mål: 1:2000

**Signaturforklaring**

- ● ● Lokalplangrænse
- • • Delområdegrænse (I, II, III)
- A A Beplantningsbælte og type
- ● ● Trærække
- Hæk

# Screening for miljøvurdering

## Forslag til lokalplan 3.45 for campingplads på Sofiesminde allé 1, Holbæk Øst

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. lovbekendtgørelse nr.939 af 3. juli 2013), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Lokalplansforslaget dækker over et område som er udlagt og fungerer som campingplads. Da permanente campingpladser er omfattet af bilag 4, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der udarbejdes en miljøvurdering. Lokalplansforslaget er undtaget denne lov såfremt planen omfatter et mindre område på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer ift. gældende planlægning. I disse tilfælde vil der kun skulle gennemføres en miljøvurdering, hvis planforslaget eller programmet må antages at kunne få væsentligt indvirkning på miljøet.

### Planområdet i dag

Planområdet omfatter et areal på omkring 5,2 ha. syd for Holbæk Marina ved Dragerupvej. Arealet er beliggende i byzone. Mod nord og øst afgrænses området af Wegenersminde, og mod syd og vest af hhv. boligområde og Sofiesminde allé. Hele området bliver brugt som campingplads. Det består af administration, butik og wellness i områdets nordlige del, campinghytter og legeplads centralt i området, en mindre klynge campinghytter i den sydvestlige del, to shelters i områdets sydøstlige del, og campingenhedspladser i resten af området. I områdets sydlige del er der for nyligt fældet et stykke skovbeplantning.

### Beskrivelse af planforslaget

Lokalplansforslaget er en revision af den gældende lokalplan 77 gældende for campingplads på Sofiesminde allé 1.

Byrådet ønsker, at imødekomme en ansøgning om, at skabe plads til flere camperende i området. Der gives derfor mulighed for opsætning af campingvogne, telte o. lign. på et område tidligere udlagt som friareal. Lokalplansforslaget stiller krav om etablering af en træække og en hæk, før dette område kan tages i brug. Beplantningen fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder, der giver mulighed for følgende anvendelse:

- I. Byggeri til reception, butik, rekreative faciliteter (f.eks. wellness- og fitnessrum), serviceformål (f.eks. bad- og toiletbygning) samt én bolig beregnet til lejrchefen.
- II. Byggeri til campinghytter, rekreative faciliteter og serviceformål.
- II, V. Særligt støjgenererende rekreative faciliteter (boldbaner, hoppepuder o. lign.) kan kun etableres i disse delområder.
- III. Byggeri til campinghytter.
- IV, V. Byggeri til shelters og mulighed for etablering af enhedspladser til campingvogne, telte o. lign.

Lokalplansforslaget fastlægger en maks. bygningshøjde på 5 m, og en maks. facadehøjde på 3 m.

Støjende boldbaner o. lign. kan kun placeres på det kortbilag 1 viste område.

Lokalplanforslaget fastsætter en maksimal bebyggelse for hvert af de 5 delområder.

- I. 1500 m<sup>2</sup>
- II. 1100 m<sup>2</sup>
- III. 600 m<sup>2</sup>
- IV. 200 m<sup>2</sup>
- V. 100 m<sup>2</sup>

### **Forhold til anden planlægning**

#### *Statslig og regional planlægning*

Det er vurderet at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

#### *Fredning*

I forbindelse med revisionen, ansøges fredningsnævnet om godkendelse til ændring af fredningsgrænsen for Wegenersminde. Baggrunden for denne ansøgning er, at fredningsgrænsen ikke følger planforslagets matrikelgrænse. Dette medfører, at en mindre del af planområdet er underlagt bestemmelserne for fredningen af Wegenersminde (se bilag 2).

#### *Udviklingsstrategi 2012*

Det er vurderet at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med udviklingsstrategi 2012.

#### *Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune*

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med både retningslinjer og rammebestemmelser i den gældende kommuneplan.

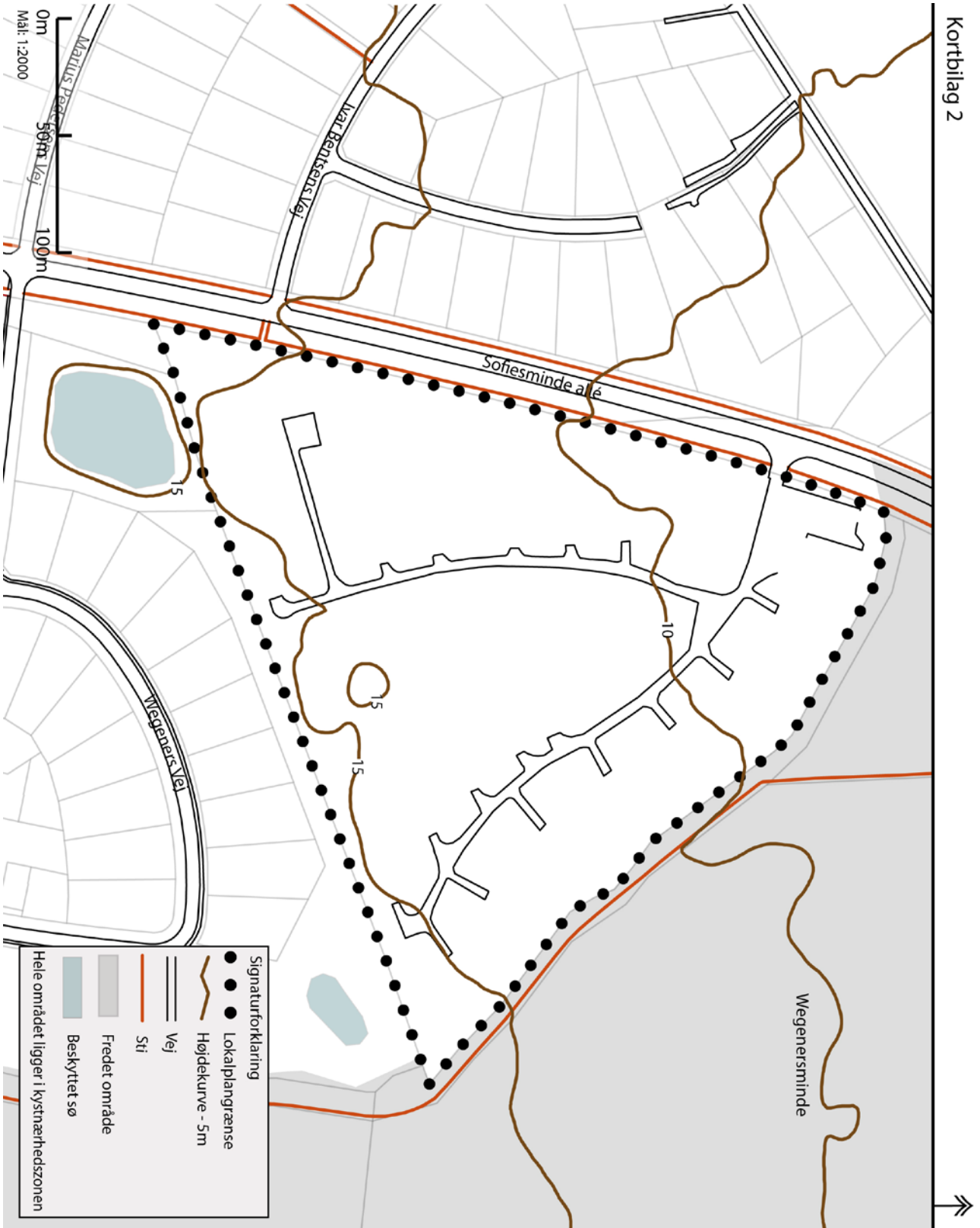
#### *Gældende lokalplaner*

Planområdet er omfattet af lokalplan nr.77, der udlægger området til campingplads. Med den endelige vedtagelse af lokalplanforslag nr. 3.45 vil lokalplan nr.77 blive aflyst.

Gennem dispensation fra gældende lokalplan, er givet lov til fældning af et mindre stykke skovbeplantning. Med lokalplansforslaget gives lov til etablering af nye campingenheder på dette område.







Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)	X		Permanent campingplads er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer bilag 4 stk.12.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		X	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)		X	

<b>Konklusion</b>	<p>Der er, i forbindelse med udarbejdelsen af det reviderede lokalplanforslag 3.45, foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Revideret forslag til lokalplan nr. 77 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inddragelsen af nyt område til camping, viderefører den eksisterende anvendelse i området.</li> <li>- et beplantningsbælte afskærmer campingpladsen fra tilstødende områder.</li> <li>- lokalplanforslaget sikrer eksisterende beplantning, og stiller krav om ny beplantning, ved ibrugtagning af nyt område til camping.</li> <li>- der ikke er registreret natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.</li> </ul>
<b>Dato for mv-høringsfrist internt</b>	24-11-2014
<b>Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder</b>	<p>24-11-2014</p> <p>De berørte myndigheder er: Region Sjælland, Holbæk Museum, Danmarks Naturfredningsforening, Holbæk Forsyning, Naturstyrelsen, Forening for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune.</p>

Screening  Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger		
					Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom	
Miljøparametre					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.		
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	X			Lokalplanforslaget giver tilladelse til etablering af flere campingenheder. Dette vurderes ikke have en væsentlig påvirkning af den landskabelige værdi da området allerede anvendes til camping, ej heller den visuelle effekt, da planforslaget stiller krav om etablering ny beplantning ifm. ibrugtagning af de nye campingenhedspladser.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Lokalplanforslaget muliggør etablering af campingenheder og byggeri på en nedlagt lund. Dette vurderes dog ikke at være væsentligt, da området allerede er fældet og da planforslaget stiller krav om etablering af ny beplantning på området.		

3 Arkitektonisk udtryk	Plan	X			Planområdet fungerer som campingplads. Med planforslaget gives mulighed for etablering af flere campingenheder, hvilket viderefører det eksisterende udtryk.		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Planforslagsområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men udgør ikke en væsentligt påvirkning, da planforslaget sikre at byggeri ikke obstruerer udsyn til kysten.		
5 Landskabets geologi	Plan	X			-		
6 Lys og/eller refleksion	Plan	X			Planforslaget tillader antirefleksbehandlede solcelle-paneler på tagene.		
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg, (Landzone)	X			Ingen ændring ift. gældende planlægning		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landzone)	X			Der er ingen landbrugsinteresser i området		
9 Lavbundsjord	plan	X			Der er ikke registreret lavbundsjord i området.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	X			Der er ikke registreret råstofinteresser i området		
<b>Befolkningens sundhed / sikkerhed</b>							
11 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed		X		Der vurderes ingen ændring i støjpåvirkning for gæsterne på campingpladsen. Planforslaget sørger for at servicebygninger, støjende boldbaner o. lign. placeres i respekt for naboer. Dette vurderes som en positiv påvirkning.		
12 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan		X		Planforslaget muliggør særligt store campinghytter til handicappede. Dette vurderes som en positiv påvirkning		
13 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Planforslaget skaber plads til flere enhedspladser i campingområdet. Dette vurderes dog ikke at være væsentligt, da der ikke ændres på den overordnede anvendelse.		

<b>14</b> Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X			Det vurderes at der ikke vil være ændringer ift. den gældende planlægning.		
<b>15</b> Sundhedstilstanden	Plan	X			---- " ----		
<b>16</b> Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan				---- " ----		
<b>17</b> Ulykker	Beredskab, Plan				---- " ----		
<b>Natur</b>							
<b>18</b> Dyreliv	Natur	X			Der vurderes ikke at være dyreliv af særlig interesse i området		
<b>19</b> Planteliv	Natur	X			Der er ikke kendskab til særlige botaniske interesser		
<b>20</b> Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X			Det vurderes at planforslaget ikke har påvirkning på sjældne eller fredede dyr.		
<b>21</b> Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	X			Nærmeste Natura 2000 områder ligger mere end 4 km væk (Udby Vig). Ingen påvirkning.		
<b>22</b> Spredningskorridorer	Natur	X			Det vurderes at planforslaget ikke har påvirkning på spredningsmuligheder.		
<b>23</b> Naturbeskyttelse	Natur	X			Ingen beskyttede naturtyper på arealet. To søer umiddelbart syd for lokalplanarbejdet. Disse er ikke fredede, som anført på kort ovenfor, men beskyttede.		
<b>24</b> Grønne områder	Natur	X			Planforslaget tillader etablering af enhedspladser og servicebygninger på et areal tidligere udlagt som friareal. Det vurderes ikke at have særlig påvirkning, da området er beliggende i grønne omgivelser.		

<b>25</b> Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur				Planområdet ligger ikke inden for fredskovpligt		
<b>Forurening</b>							
<b>26</b> Lugt	Virksomhed	X			<i>Der vil ikke være lugtgener ud over det forventelige fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen</i>		
<b>27</b> Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	X			Der vil ikke være gener ud over det forventelige i anlægsfasen, og det færdige anlæg kan medføre øget støj (flere mennesker samlet til leg og boldspil). Dette vurderes dog ikke at have indvirkning på naboer, da støjende boldbaner, hoppepuder o. lign. skal placeres inden for det i kortbilag 1 viste område. De vejledende grænseværdier for opholdsarealer skal overholdes.		
<b>28</b> Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	X			Der er ikke registreret jordforurening i området.		
<b>29</b> Risiko for jordforurening	Jord	X			Det vurderes at planforslaget ikke medfører en øget risiko for jordforurening.		
<b>Vand</b>							
<b>30</b> Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Grundvand, Natur, Holbæk Forsyning	X			Terrænet falder fra kote 15 i syd til kote 7 i nord. Det vurderes derfor at overfladevand har en uvæsentlig indflydelse på planområdet. Der er ingen søer, vandløb eller vådområder i planområdet.		
<b>31</b> Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning	X			Hele området ligger i separatkloakeret opland HK06. Det vurderes derfor at udledning af spildevand ikke udgør et problem i området.		
<b>32</b> Grundvandsforhold	Grundvand	X			Der er ingen grundvandsinteresser på det aktuelle areal, ej heller nedstrøms.		
<b>33</b> Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Anlægget vurderes ikke at påvirke grundvandet. Der ingen vandindvindingsboringer i området.		
<b>Trafik</b>							

<b>34</b> Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre en øget trafikmængde.		
<b>35</b> Trafikstøj	Trafik og anlæg	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre øget trafikstøj.		
<b>36</b> Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil give anledning til øget udledning af drivhusgasser.		
<b>37</b> Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning.		
<b>38</b> Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	X			Planforslaget medfører ingen ændringer på trafikken i området.		
<b>Kulturarv</b>							
<b>39</b> Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre påvirkning af kulturmiljøer.		
<b>40</b> Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	X			Planområdet ligger ikke inden for kirkebyggelinjer.		
<b>41</b> Fredede eller bevaringsværdige bygninger og arealer	Plan, Holbæk museum	X			I forbindelse med planforslaget, søges der af fredningsnævnet om lov til at ændre grænsen for Wegenersminde, så den følger planområdets matrikelskel. Dette vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning, da der er tale om en upræcis indtegnning af den originale grænse mellem områderne.		
<b>42</b> Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			Der findes ingen kendte fortidsminder på arealet. Der skal ikke graves på arealer, der ikke i forvejen er bebyggede/er en del af campingpladsen.		
<b>Ressourcer og affald</b>							
<b>43</b> Arealforbrug	Plan	X			Planforslaget giver tilladelse til etablering af campingenheder, på et areal der før var optaget af skovbeplantning. Der er ikke tale om en udvidelse af det eksisterende planområde.		
<b>44</b> Energiforbrug	Plan	X			Energiforbrug som i tilsvarende områder.		



**Holbæk kommune**

<b>45</b> Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning	X			Vandforbrug som i tilsvarende områder		
<b>46</b> Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X			Produktion, materialer og råstoffer som i tilsvarende områder		
<b>47</b> Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X			Kemikalier, miljøfremmende stoffer som i tilsvarende områder		
<b>48</b> Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning	X			Ingen ændring i forhold til gældende planlægning. Affald skal bortskaffes i henhold til kommunens affaldsregulativ.		