



Kommuneplanrevideringsnotat

Kommuneplanrammer

Revisionsnotatet omhandler rammedelen af kommuneplanen, som er opdelt i 13 områder som vist på nedenstående kort. Dette notat vil gennemgå alle ændringer til rammerne.

1. Havnebyen og omegn
2. Lumsås og omegn
3. Nykøbing og omegn
4. Rørvig og omegn
5. Højby og omegn
6. Nr. Asmindrup og omegn
7. Vig og omegn
8. Egebjerg og omegn
9. Grevinge-Herrestrup og omegn
10. Asnæs og omegn
11. Fårevejle Kirkeby og omegn
12. Fårevejle stationsby og omegn
13. Hørve og omegn



1. Generelle rammer

Der er beskrevet retningslinjer i rammerne, som bliver flyttet:

- Parkeringsnormer (skal udfoldes)
- Grundstørrelse
- Bebyggelsesprocenter
- Miljøklasser

For at skabe en mere enkel og entydig struktur i kommuneplanen er afsnittet **"Generelle rammer"** indarbejdet i kommuneplanens **"Retningslinjer"**.

Baggrunden er, at de to afsnit i praksis regulerer de samme overordnede forhold. Når "Generelle rammer" og "Retningslinjer" fremstår som separate afsnit, beskrives de samme emner flere steder, hvilket kan skabe uklarhed og gøre administrationen af planen mere kompleks.

Ved at samle de tværgående bestemmelser i "Retningslinjer" sikres én samlet indgang til reglerne. Det styrker overskueligheden og understøtter en mere ensartet og effektiv administration for både borgere, politikere og sagsbehandlere.

2. Beskrivelse af lokalområder



Denne del af kommuneplanen er en beskrivelse af lokalområderne og kan anvendes i den videre planlægning. Den fører ikke i sig selv til konkrete projekter og kan heller ikke i sig selv bremse udviklingen.

Alle input fra lokale borgere, der beskriver deres lokalområder, er som udgangspunkt medtaget i det nye dokument. Værdibaserede input er blevet sorteret fra, eller præsenteret med afsender. F.eks. "der er lokalt en oplevelse af" eller lign.

I nogle områder er der kun foretaget mindre justeringer, mens der i tre lokalområder ikke er modtaget input (Asnæs, Hørve og Fårevejle).

Inputs til beskrivelse af lokalområder fra lokale gennemgås i et andet notat.

3. Bevaringsværdige bygninger

"Bevaringsværdige Bygninger" som hidtil har været en del af rammerne er nu flyttet til Retningslinjerne – Arkitekturpolitik og kulturarv – Fredede og bevaringsværdige bygninger.

At en bygning er bevaringsværdig, betyder at der er noget særligt ved huset som man skal passe på. Det betyder ikke, at man ikke må renovere eller modernisere sin bolig. Det betyder også at en bygning ikke må nedrives uden kommunens tilladelse. Hjemmesiden skal opdateres med information om emnet, så borgerne bliver bedre oplyst.

4. Rammer for lokalplanlægning

Alle rammer er gennemgået for:

- Mulighed for fortætning (en højere bebyggelsesprocent eller etageantal)
- Mulighed for stadepladser og turisme- og serviceerhverv (bemærkning)
- Områder der egner sig til bygge- og bofællesskaber (bemærkning)
- Tilføjelse af krav om biofaktor og vandhåndteringsplan for området (bemærkning)
- Tilføjelse af at ved udarbejdelse af lokalplan skal der ligge en bindende beplantningsplan (bemærkning)
- Tilføjelse af en særlig tilpasning af bebyggelse til landskabet (bemærkning)



Boligudlæg

Mange landsbyer ønsker mulighed for at opføre et mindre antal moderne boliger. Det kan vi imødekomme flere steder ved at udlægge tilføje mulighed for at bygge 6-7 boliger. Det er i tråd med kommunens boligstrategi.

Hvis der ønskes udlagt et større boligområde, skal vi dog finde plads ved at fjerne et eksisterende udlæg andetsteds.

Det nedenstående giver også et overblik over de arealer der bliver frigjort, kan blive tilføjet og hvor det er uklart hvad ejeren vil.

Omplacering af arealer til byvækst

Efter planloven skal kommunens planlægning for byvækst være begrundet i et dokumenteret behov for nye arealudlæg til byformål. Kommunen skal i kommuneplanen redegøre for, at der er behov for yderligere arealer til byudvikling, herunder til boliger og erhverv, og at udviklingen sker i overensstemmelse med principperne om bæredygtig arealanvendelse og begrænsning af unødigt arealforbrug.

Da kommunen ikke kan redegøre for et behov for yderligere samlet byvækst, sker der ikke udlæg af yderligere byvækstarealer. I stedet omplaceres eksisterende arealudlæg inden for den samlede byvækststramme. Som led heri omdannes et eksisterende erhvervsudlæg til boligudlæg, så udviklingsmulighederne tilpasses den aktuelle efterspørgsel og kommunens dokumenterede behov, uden at det samlede areal til byformål udvides.

Udlæg der tages ud eller reduceres:

Vig	
7B1	0,6 (delvist)
7E5	5
7E6	1,1
7E7	4,6
7E8	4,3
7E10	4,3
Grevinge	
9B7	2,4
Samlet	22,3 Hektar

Nye udlæg:

Højby	
5B10	3,7
5B11	7,2
Vig	
7B6	11
Grevinge	
9B2	0,5
Samlet	22,4 Hektar



Generelle rettelsler

Sommerhusområder

For at tydeliggøre, at der ved lokalplanlægning kan gives mulighed for nødvendige tekniske anlæg, som eksempelvis mobilmaster, er der tilføjet en note til alle rammer for sommerhusområder:

Anvendelse

Området kan anvendes til sommerhusområde med mulighed for opførelse og anvendelse af sommerhuse samt de funktioner og anlæg, der naturligt knytter sig til områdets anvendelse som sommerhusområde.

Tekniske anlæg

Der kan inden for rammeområdet etableres nødvendige tekniske anlæg, herunder mobilmaster og lignende anlæg, når de kan indpasses hensigtsmæssigt i området. Tekniske anlæg må ikke medføre en væsentlig u hensigtsmæssig påvirkning af landskabet. Ved etablering af tekniske anlæg foretages en konkret vurdering af, om anlægget er lokalplanligtigt.

Risiko for oversvømmelse og erosion

Alle rammer, der helt eller delvist ligger inden for kommuneplanens udpegninger for oversvømmelse og erosion, har fået tilføjet en note, der gør opmærksom på risikoen og behovet for at tage hensyn hertil ved fremtidig planlægning:

Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal derfor ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse.

Konkrete rammeændringer per lokalområde

Ud over de konkrete ændringer, der er beskrevet i dette notat for de enkelte rammer er der indarbejdet følgende bemærkning i alle rammer:

"Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal derfor ske i overensstemmelse med retningslinjerne for oversvømmelse."

Der er også refereret til grundvandsredegørelsen i de enkelte rammer hvor det er aktuelt.

Områder med rammeændringer er markeret med en sort ellipse på de tilhørende kortudsnit.



Afsnittene er opbygget således, at **"Emner til revision"** præsenteres først. Her behandles de større eller mere komplekse ændringer, som kræver en nærmere beskrivelse og begrundelse.

Herefter følger afsnittet **"Øvrige ændringer"**, hvor de resterende ændringsforslag inden for lokalområdet gennemgås kortfattet.

1. Havnebyen og omegn

1.1. Emne til revision

Flytning af rekreativt område til boligområde

Revisionsoplæg

Boligområde 1B5 – Foreslås udlagt til rekreativt område, da ejeren ikke ønsker at udvikle det til boligområde.

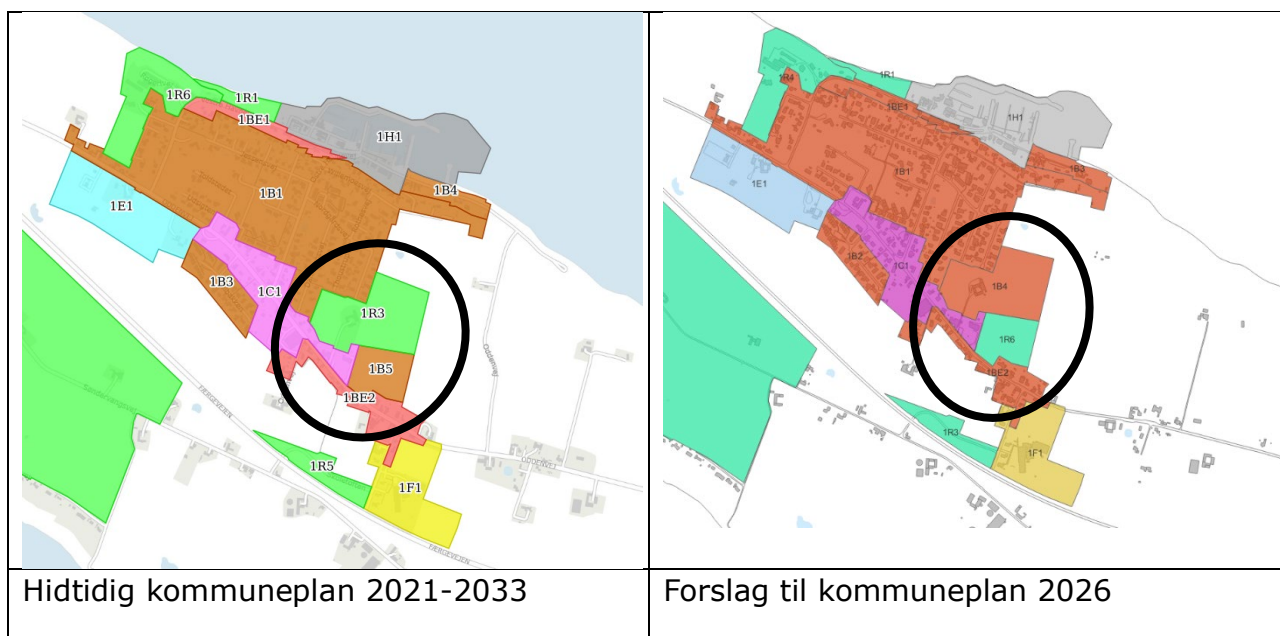
Rammenummer 1R3 kan blive udlagt til boligområde.

Baggrunden

I kommuneplan 2021 er området 1B5 lagt ud til boligområde og 1R3 til rekreativt formål i form af et hotel og conferencecenter. Der er ikke planer om at udvikle 1R3 til hotel eller conferencecenter. Ejeren af 1B5 har udtrykt ikke til at ville udvikle området til boliger. Ejeren af 1R3 er positiv indstillet overfor boligudvikling.

Hvem ønsker ændringen

Oddens bosætningsråd, ejere og administrationen.



Lovgivning

Da begge områder allerede er udlagt til byvækst og beliggende i planlagt byzone, er der planmæssigt grundlag for at ændre anvendelsen af det ene område til boligformål.



Omlægningen kan ske uden, at det er nødvendigt at inddrage restrummelighed fra andre områder i kommuneplanen.

Ændringen vurderes således at være i overensstemmelse med planlovens principper om byudvikling inden for eksisterende byzoner og udlagte byvækstområder, idet der fortsat er tilstrækkelig samlet rummelighed til byudvikling inden for kommuneplanens rammer.

Planmæssig begrundelse

Der har været en betydelig stigning i aktiviteten i Havnebyen inden for de seneste fire år, hvilket understøtter behovet for fortsat at udlægge arealer, der kan rumme byudvikling.

Da ejeren af område 1B5 ikke ønsker at udvikle området, og ejeren af område 1R3 ikke har planer om at realisere området til hotel- og conferenceformål, vurderes det planmæssigt hensigtsmæssigt at justere anvendelsesrammerne for disse områder. En ændring af rammerne vil bedre afspejle de faktiske udviklingsmuligheder og ejernes intentioner samt understøtte en mere realistisk og sammenhængende byudvikling i Havnebyen.

Mod øst og vest er Havnebyen afgrænset af strandbeskyttelseslinjen på 300 meter, og mod syd udgør rute 21 en markant infrastrukturel barriere. Disse bindinger begrænser mulighederne for byudvikling i de omkringliggende områder og understøtter, at den fremtidige byudvikling fortsat koncentrerer sig inden for de eksisterende byudviklingsområder i Havnebyen.

Indstilling

Område 1R3 udgår som rekreativt område og udlægges i stedet til boligområde. Det maksimale etageantal fastsættes til 1,5 etage med en bebyggelsesprocent på 40.

Bemærkning til ramme:

- Området skal udformes med høj fokus på bebyggelsens tilpasning til landskabet.
- Der kan forventes krav om biofaktor samt udarbejdelse af en samlet vandhåndteringsplan for området.

Rammeområde 1B5 udgår som boligområde.

Øvrige rammeændringer Havnebyen

1L1 - Overby landsby

Tilføjelse af bemærkning: Egner sig til bygge- og bofællesskaber.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og
Forslag til kommuneplan 2026

1L2 – Yderby Landsby

Tilføjelse af bemærkning: Egner sig til bygge- og bofællesskaber.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og
Forslag til kommuneplan 2026

1R1, 1H1, 1BE1 - Odden Havn

Tilføjelse af bemærkning: Egner sig til stadepladser for turisme- og serviceerhverv.

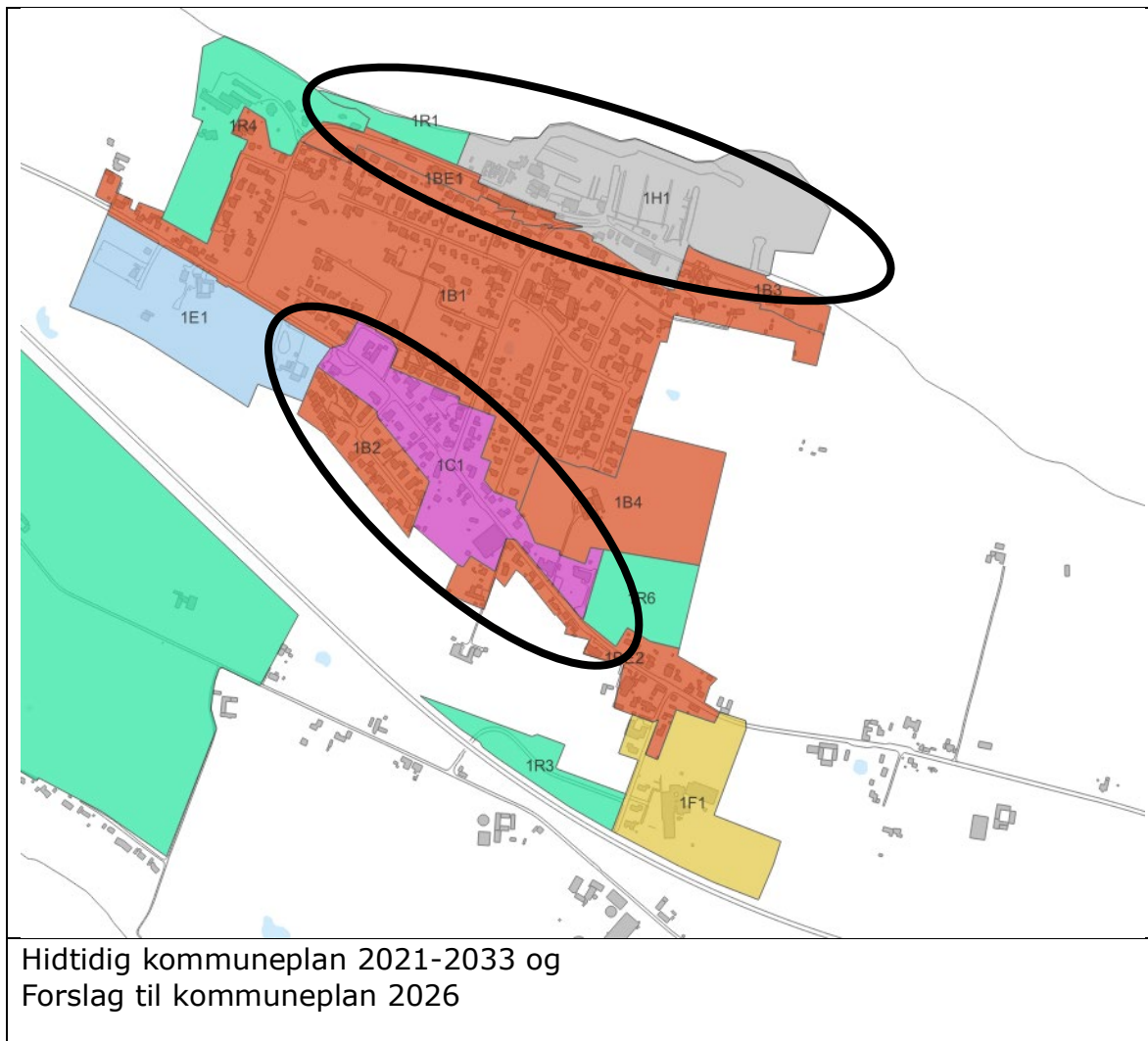
1C1 Oddenvej



Max. Bebyggelsesprocent ændres fra 30% til 40%

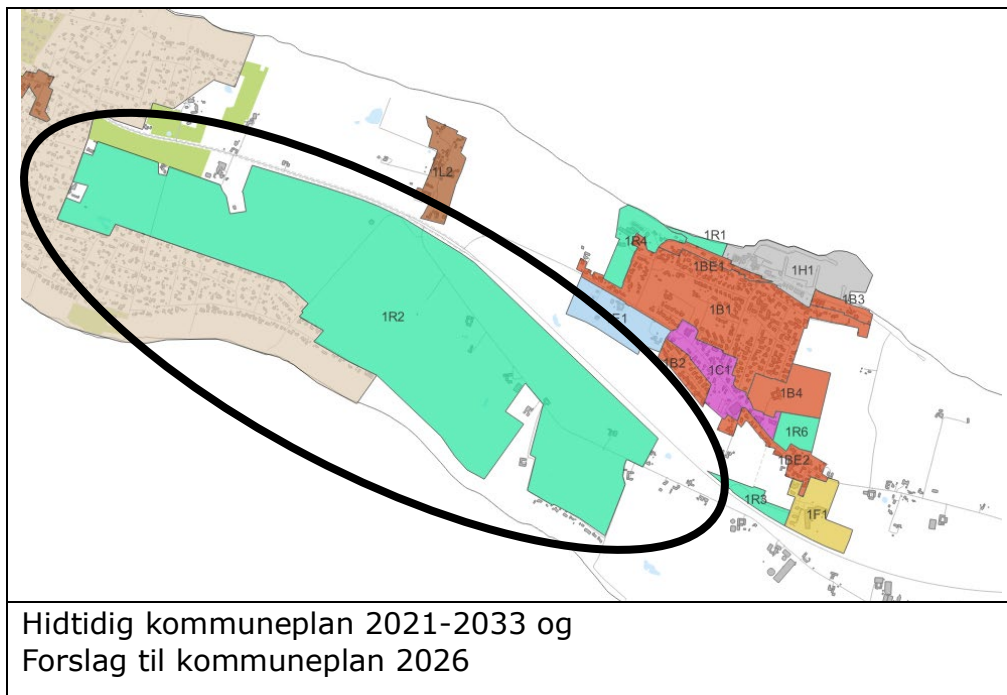
1H1 Havnen havnebyen

Max. Antal etager hæves fra 1.5 til 2



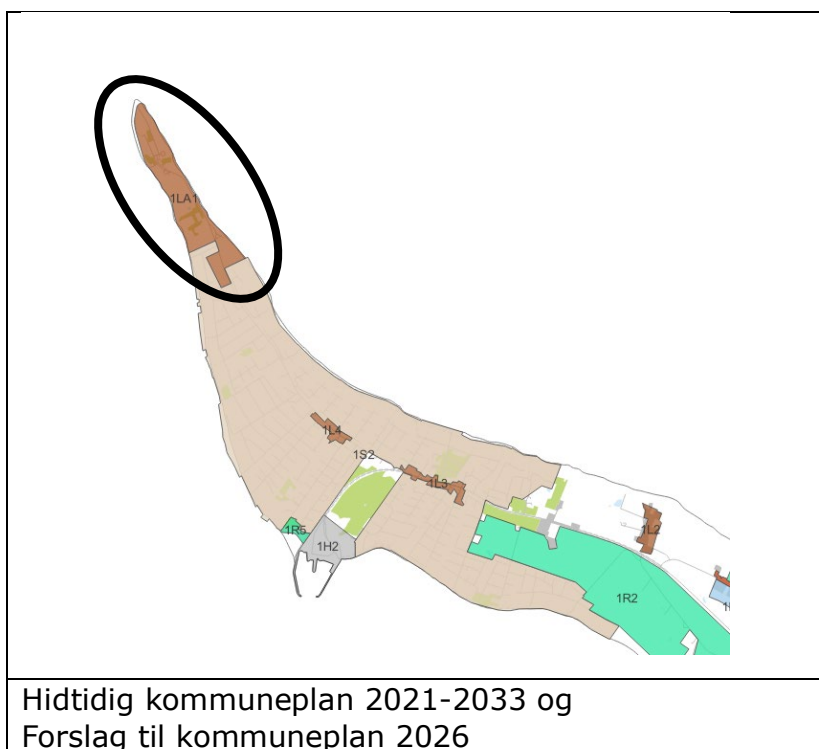
1R4 Golfbane på Odden (1R2 ny kommuneplan):

Bemærkning: Ved anlæg af den nye golfbane på Sjællands Odde, som får en enestående landskabsmæssig beliggenhed, skal offentlighedens adgang til arealer og kyst sikres.



1LA1 Gniben – Artilleriskolen:

Max. højde (m) ændres fra 8,5 til 15 meter.



2. Lumsås og omegn

Ramme 2E1

– Hele byen i fremtidig byzone

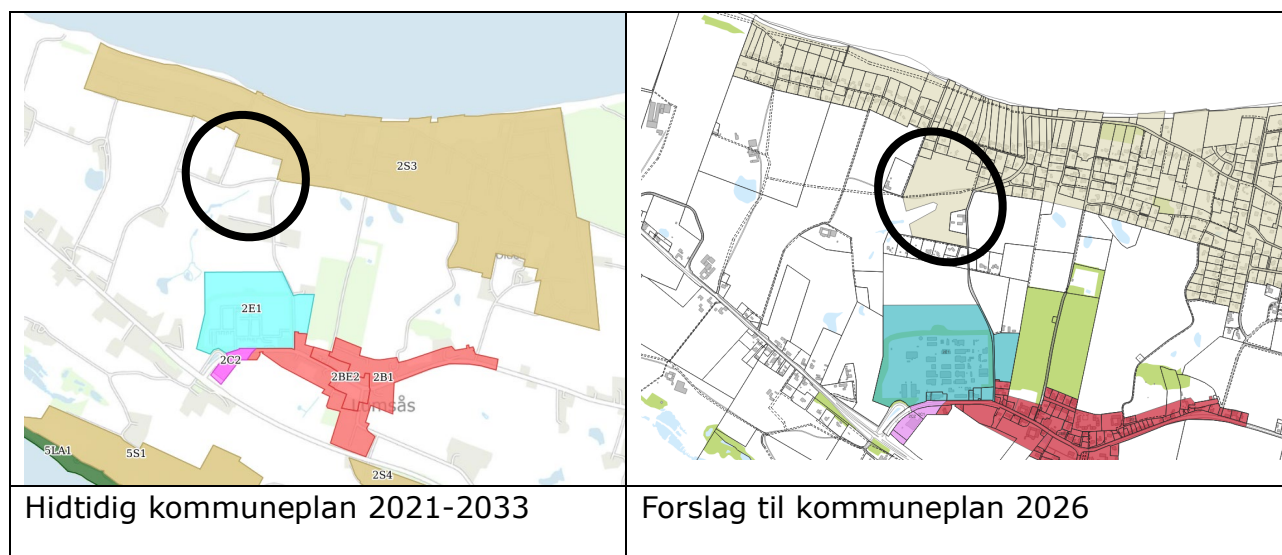
2S3

I 2025 blev der vedtaget et landplandirektiv som tillader udlæg af et nyt sommerhusområde i Odsherred på 4 hektar - 24 sommerhusgrunde.

Bemærkning: Miljøforhold skal afklares før lokalplanlægning.

Tilføjelse af bemærkning: der kan tillades fællesskabsdannende aktiviteter ved Ravensvej/Nordre Strandvej med de nødvendige tilladelser fra relevante myndigheder.

Placering af nye sommerhusgrunde i kommuneplanramme 2S3.



3. Nykøbing og omegn

3.1 Emne til revision

Der ønskes to nye områder til boligudvikling og et nyt udlæg til sommerhusområde i Nykøbing.

Revisionsoplæg

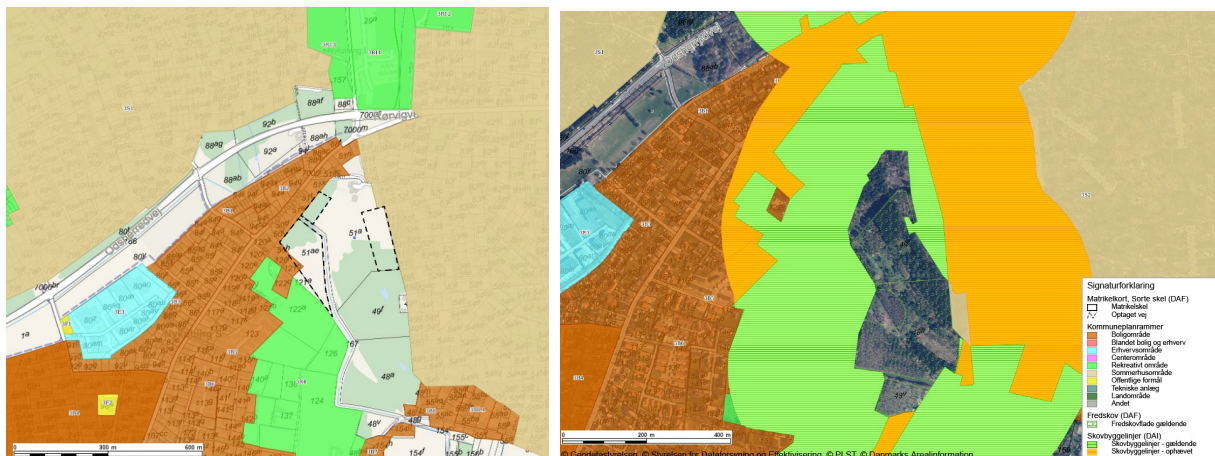
Der er et ønske om at udlægge 2 nye boligområder og et lille sommerhusområde i nord Nykøbing. Se kortet.

Baggrunden

Områderne er ikke kommuneplanlagt og ligger i landzone.

Hvem ønsker ændringen

Ejer



Nordost Nykøbing og Kort med fredskov og byggelinje som overlapper med de ønskede arealer.

Relevant lovgivning

Der er fredskov og skovbyggelinje.
Vi må ikke udlægge nye sommerhusområder.

Planmæssig begrundelse

Der kan ikke udlægges yderligere sommerhusområder inden for kommuneplanen, jf. planlovens bestemmelser om sommerhusområder. Samtidig er mulighederne for ny bebyggelse begrænset af eksisterende bindinger, idet der hverken må opføres bebyggelse i fredskov eller inden for skovbyggelinjen.

Indstilling

På baggrund af det store boligudlæg i forbindelse med Lindely samt den restriktive lovgivning om fredskov og skovbyggelinje indstilles det, at ansøgningen om at tilføje de to boligområder og sommerhusområdet afvises.

Der vurderes ikke at være planmæssig mulighed for at udlægge yderligere bolig- eller sommerhusområder inden for de gældende rammer og bindinger.

3.2 Emne til revision

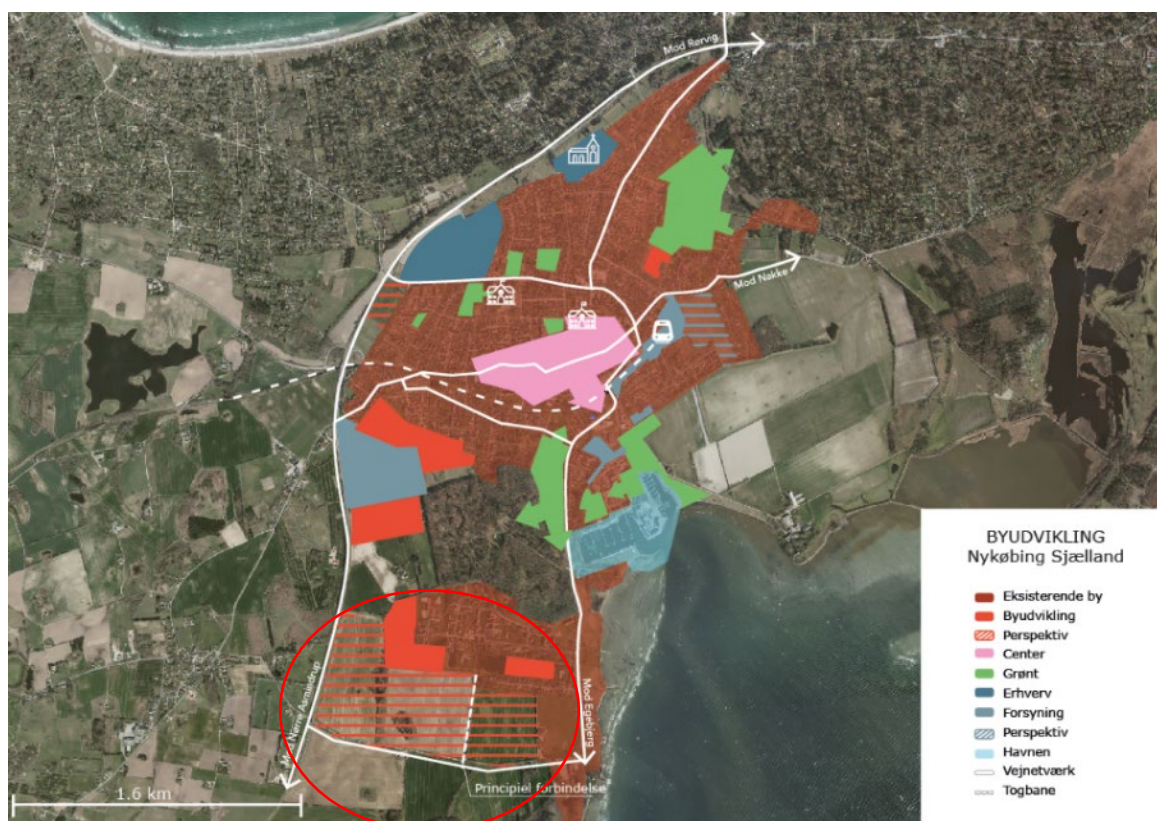
Området syd for Annebergparken blev i kommuneplan 2021 udlagt til perspektivområde. Området ønskes nu indskrænket af kommunen.

Baggrunden

Området er ikke rammelagt i kommuneplan 2021, dog er området perspektivområde. Området er samtidig udlagt som bevaringsværdigt landskab.

Hvem ønsker ændringen

Der har været en konkret henvendelse fra lodsejeren om udvikling tilbage i december 2022.



Lovgivning

Udlæg af nyt areal til boligområde skal følge planlovens regler for byvækst (som bestemmes ud fra befolkningstilvækst, tendenser og eksisterende boligrummelighed) se notat 1.



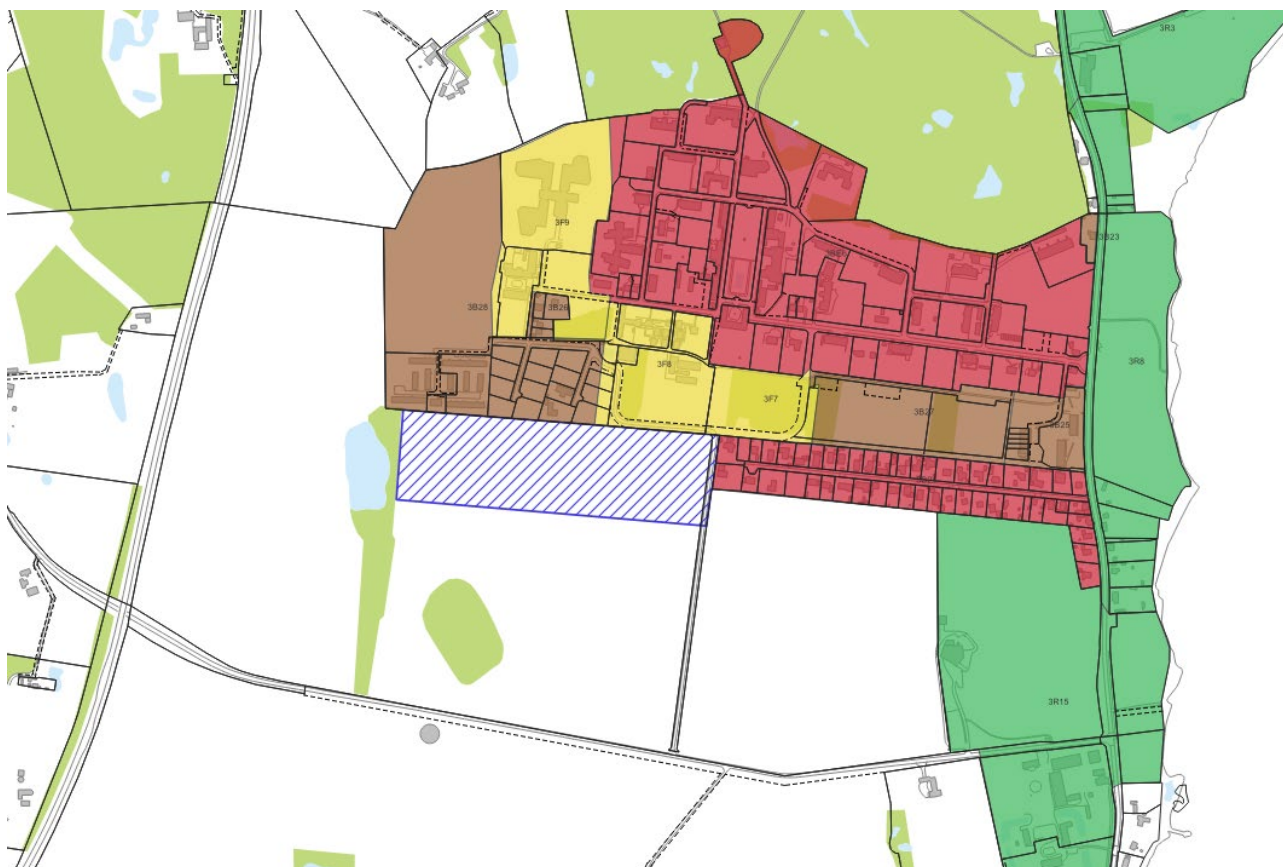
Planmæssig begrundelse

På baggrund af det større boligudlæg i forbindelse med boligprojektet ved Lindely indstiller administrationen, at området indskrænkes, så det alene omfatter den nuværende byzone.

Derudover vurderes det ikke sandsynligt, at et mindre boligprojekt vil få medhold hos Planstyrelsen og Kystdirektoratet på grund af områdets placering og de gældende planmæssige bindinger. Dette understøtter, at området ikke bør udlægges til yderligere boligformål.

Indstilling

Det indstilles, at området fjernes som perspektivområde, og at byudviklingsområdet indskrænkes, så det alene omfatter det område, der allerede er udlagt til fremtidig potentiel byzone (jf. nedenstående kort).

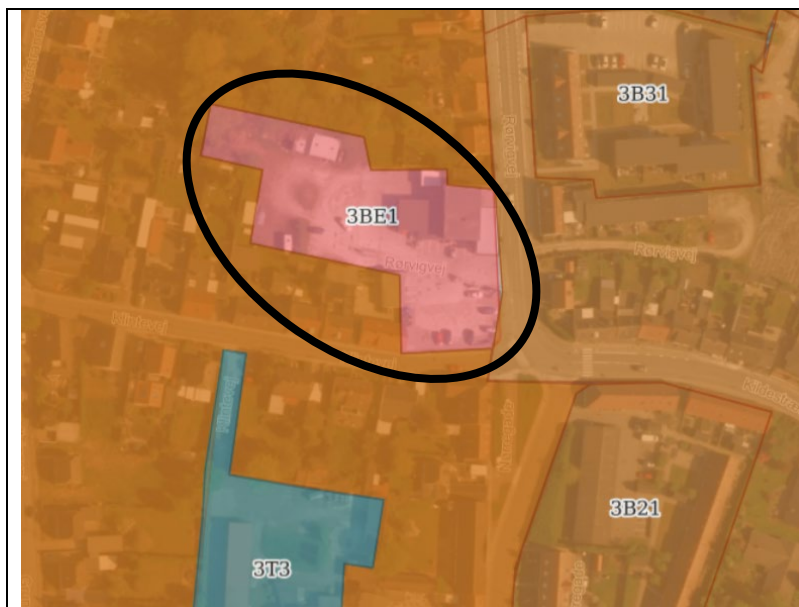


Potentiel byudvikling (blå skravering) Forslag til kommuneplan 2026

Øvrige rammeændringer Nykøbing**3BE1**

Bebyggelsesprocent hæves fra 50% til 80%

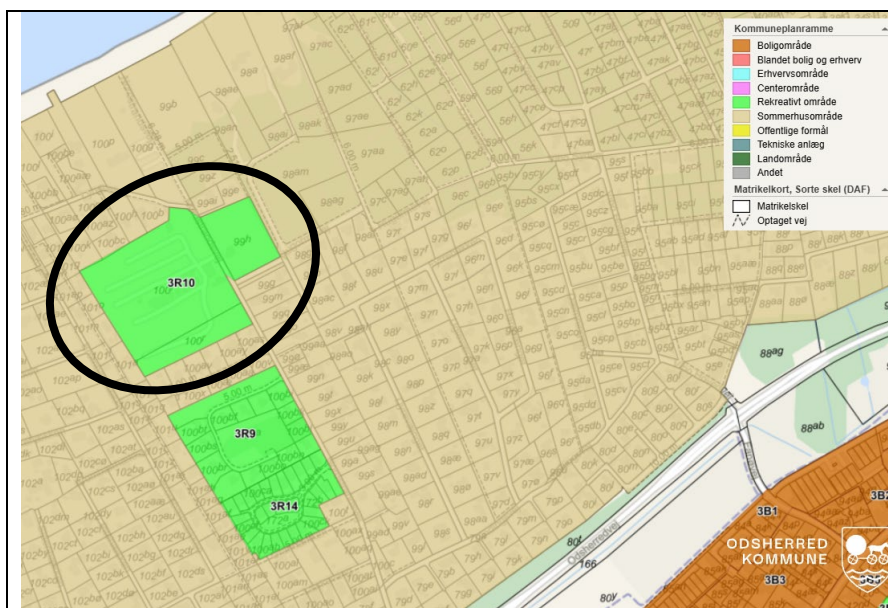
Max etageantal 1.5



Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til kommuneplan 2026

3R10

Note tilføjet: Området alene kan benyttes til Campingplad



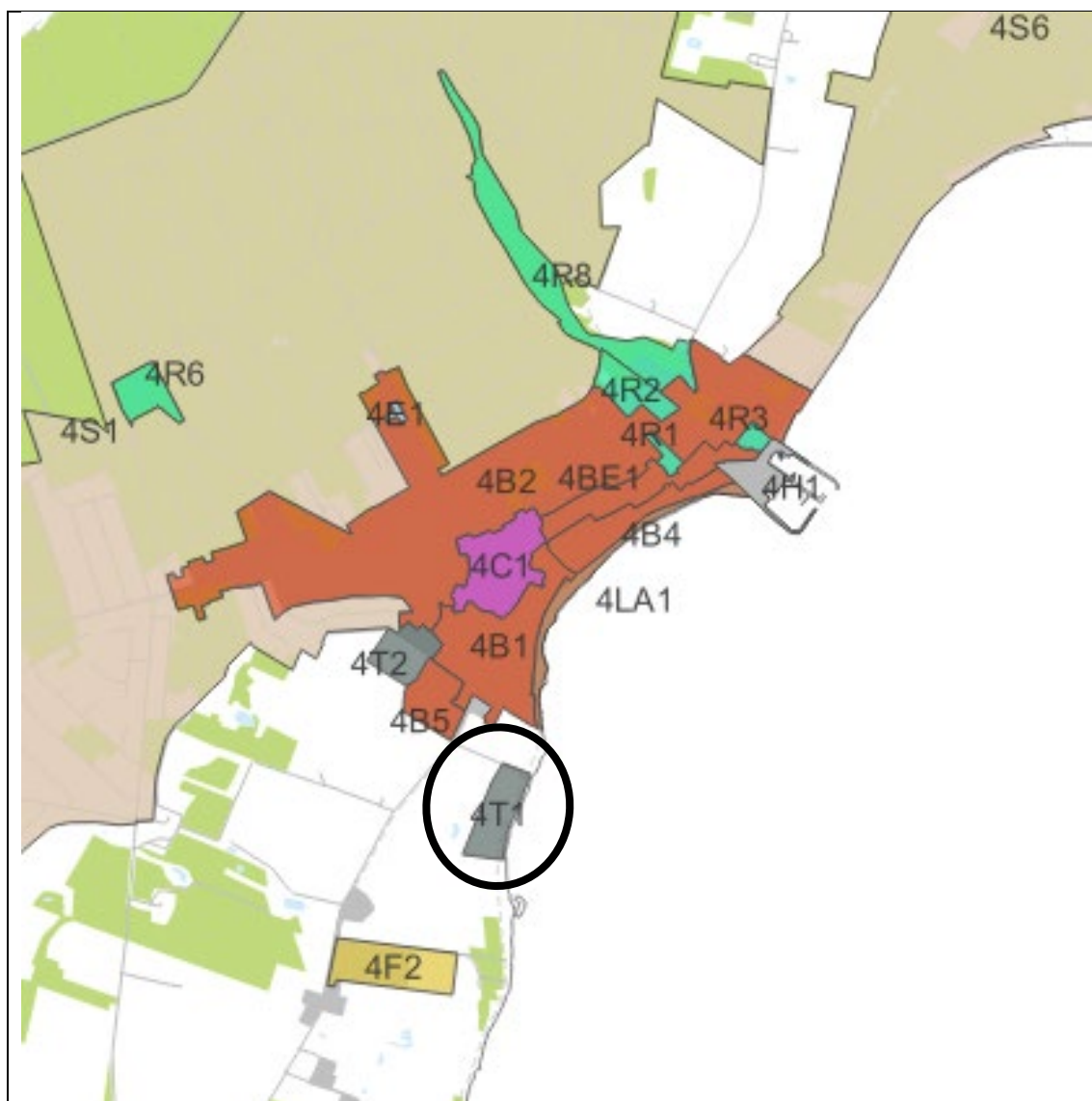
Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til kommuneplan 2026



4. Rørvig og omegn

4T1

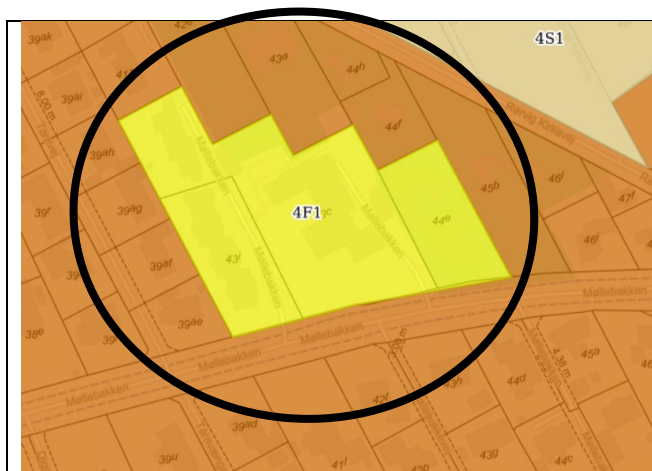
Området kan overgå helt eller delvist til natur, da der allerede nu bl.a. er fundet bilag IV-arten Markfirben på området.



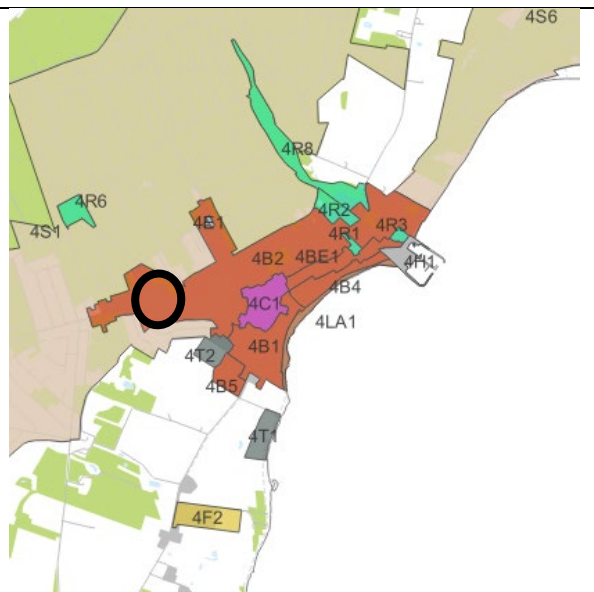
Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og
Forslag til kommuneplan 2026

**4F1**

Området foreslås indlemmet i rammeområde 4B2 for at skabe planmæssigt grundlag for etablering af boliger i de eksisterende plejecenterbygninger.



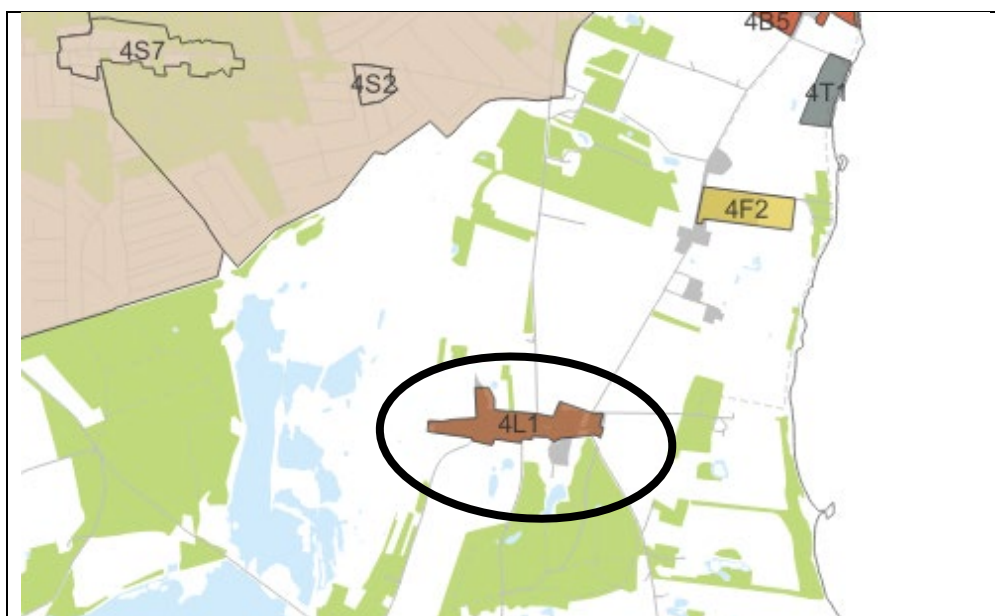
Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

4L1

Bemærkning tilføjes: Nakke landsby egner sig til bygge- og bofællesskaber.

Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og
Forslag til kommuneplan 2026

5. Højby og omegn

5.1 Emne til revision

Rammenummer 5F4 ønskes af lokale ændret til rekreativt område og til boliger af Erhvervsudvalget.



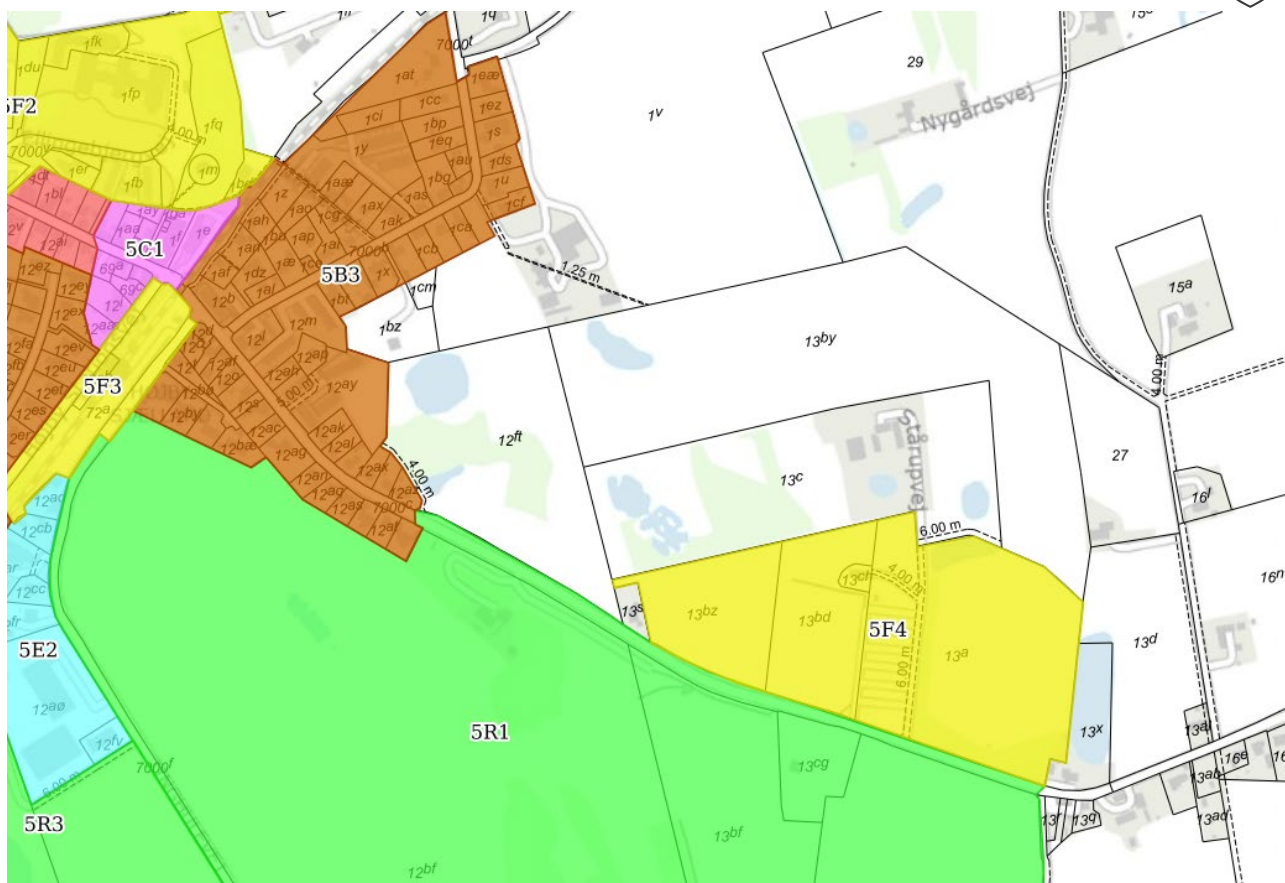
Byzone afgrænsning Højby - der skal inddrages et større areal i byzone for at kunne muliggøre inddragelse i byzone pga. indefra ud principperne i planloven.

Baggrund

Området er i dag udlagt til offentligt formål.

Området omkring den tidligere Højbyhal er af lokale borgere foreslået anvendt til rekreative formål som: shelters, amfiteater, markedsområde, scene til koncerter og andre arrangementer, samt øvrige fælles aktiviteter.

Samtidig er der et politisk ønske om på længere sigt at udvikle området til boligformål.



Eksisterende kommuneplan (2021-2033) samt matrikler

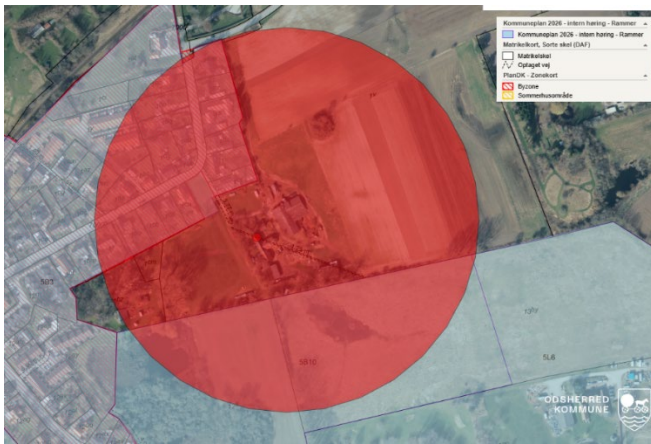
Relevant lovgivning

Rammen kan ændres til rekreativt område, men området kan ikke umiddelbart udlægges til boligområde efter planlovens princip om byudvikling "indefra og ud", medmindre området mellem rammeområde 5F4 og Højby samtidig inddrages til boligudvikling.

Da området ligger inden for områder med grundvandsinteresser, er planlægningen omfattet af Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Den ændrede arealanvendelse skal derfor vurderes i forhold til Odsherred Kommunes Grundvandsredegørelse 2018. En ændring fra anvendelsen "Højby Hal" til "Rekreativt område" vurderes at være mindre grundvandstruende, og der vurderes derfor at kunne planlægges for den rekreative anvendelse.

Der er desuden et aktiv husdyrbrug på Snogshøjvej 2, 4573 Højby, der vil kunne belaste et nyt boligområde. Bør undersøges før lokalplanlægning.



Geneafstanden for luft i forhold til byzone (198 m) med rød cirkel

Hvem ønsker ændringen

Højby Lokalråd.
Erhvervsudvalget.

Planmæssig begrundelse

For at muliggøre udlæg af området til boligformål forudsættes det, at Højbyhallens areal forbindes fysisk med Højby by gennem en ny, sammenhængende byudvikling. Dette vil kræve, at der overføres restrummelighed fra et andet område i overensstemmelse med planlovens regler om byvækst.

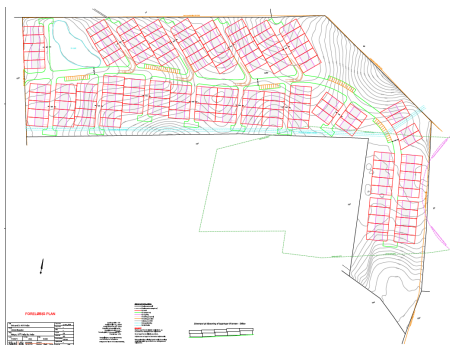
Området ligger i dag i tilknytning til landzone og uden direkte sammenhæng til den eksisterende bygrænse. Området kan derfor ikke udvikles til boligformål, medmindre det kobles til Højby by gennem en samlet og planlagt byudvikling.

Det betyder, at matr. nr. 12ft og 13s samt arealet vest for rammeområde 5F4 kan udlægges til boligområde i forbindelse med denne kommuneplanrevision. Herefter kan rammeområde 5F4 på sigt omlægges til boligformål, når matr. nr. 12ft og 13s samt de mellemliggende arealer er udviklet.

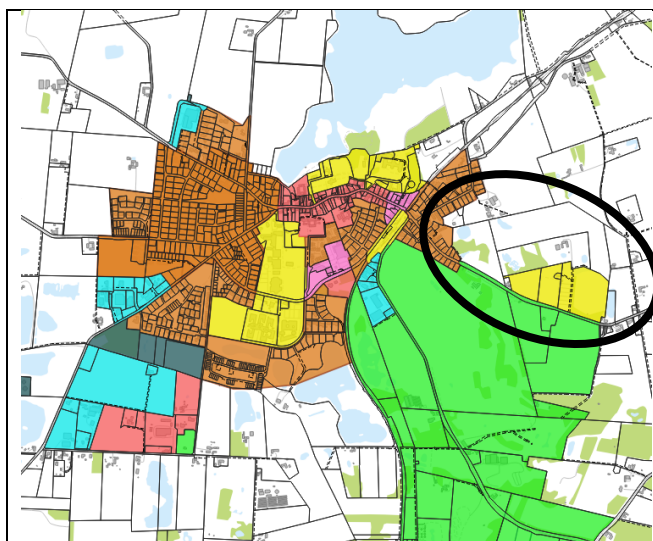
Området øst for Højby rummer flere værdifulde natur- og landskabselementer samt grønne kiler, som udgør en væsentlig del af byens rekreative kvaliteter og bosætningspotentiale. Naturarealerne, herunder mindre søer og tidligere grusgrave, har stor betydning for både byens identitet og fritidsliv. I den videre planlægning skal disse landskabelige kvaliteter derfor indgå som en central del af den samlede disponering, så nye boligområder udvikles med respekt for den eksisterende natur og med gode opholds- og stiforbindelser til det omkringliggende landskab.

Kommunen arbejder samtidig med en arkitekturpolitik (2024) og en bosætningsstrategi (2025), som skal understøtte udviklingen af nye boligområder med høj kvalitet og respekt for stedets karakter. I denne sammenhæng lægges der vægt på dialog med borgere og øvrige interessenter om områdets fremtidige udvikling.

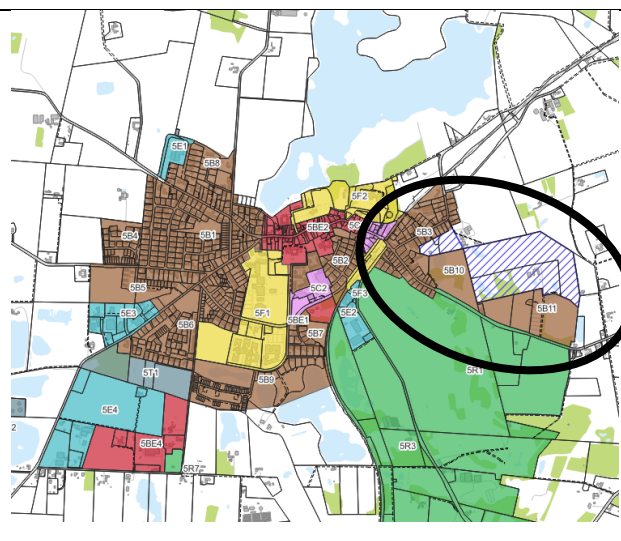
Der foreligger desuden et ønske fra ejeren af naboejendommen om at byudvikle matr. nr. 13by.



Skitse indsendt af ejer af matrikel 13by



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026
Potentiel byudvikling (blå skraveret)

Indstilling

Området, ifølge nedenstående kort, udlægges til boligområde 5B10, og 5B11. Det anbefales at matrikel 13 by, markeret med blå ramme, udlægges som potentiel byudvikling (områder der kan udvikles på et senere tidspunkt på baggrund af reglerne for byvækst.)

Bemærkning:

- Området skal udformes med høj fokus på bebyggelsens tilpasning til landskabet.
- Der kan forventes krav om beplantningsplan, biofaktor samt udarbejdelse af en samlet vandhåndteringsplan for området.

5.2 Emne til revision

5T4 ønskes af kommunen fjernet som ramme til tekniske anlæg

Baggrunden

5T4 har været udlagt til teknisk anlæg da der var planer om et samlet rensningsanlæg til forsyning af området.

	
Hidtidig kommuneplan 2021-2033	Forslag til kommuneplan 2026

Hvem ønsker ændringen

Administrationen

Planmæssig begrundelse

Det er et gammelt udlæg til et nyt samlet rensningsanlæg, som ikke er aktuelt længere.

Indstilling

At aflyse ramme 5T4 Kommuneplan 2021-2033

(aflysningen af 5T4 har ført til at kommuneplanramme 5T5 i kommune 2021-2033 skifter navn til 5T4 i kommuneplan 2026)



Øvrige rammeændringer Højby

5C1

Max etageantal ændres fra 2 til 2,5 etager

5BE2

Tilføje matrikel 7000m til ramme, Matriklen er forurennet derfor kan man forvente at området skal renses forud for en ændret anvendelse.

5F1

To SFO-bygninger skal flyttes til ramme 5B1 fordi de fremadrettet skal bruges til boligformål.

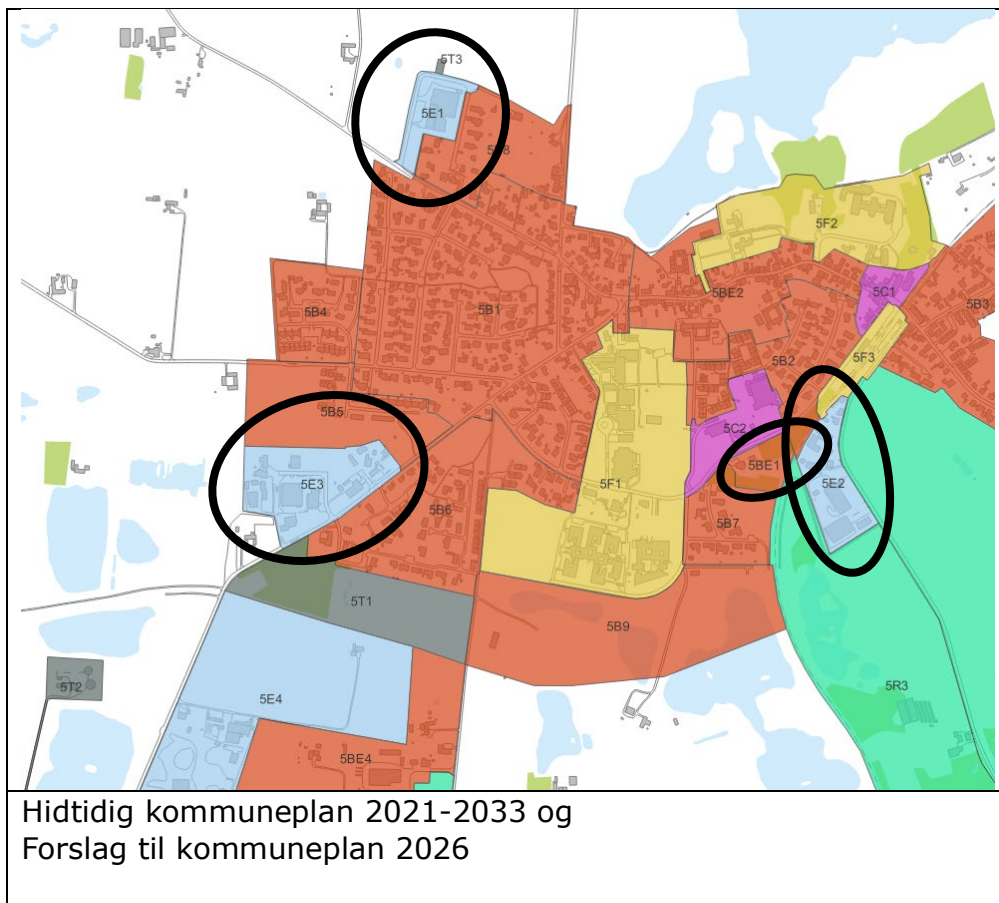
Hidtidig kommuneplan 2021-2033	Forslag til kommuneplan 2026

**5E1 5E2, 5E3**

Miljøklasse ændres fra 1-2 til 1-3 med den bemærkning at virksomheder i miljøklasse 3 skal ligge mindst 50 meter fra nærmeste naboejendom.

5BE1

Miljøklasse ændres fra 1 til 1-3

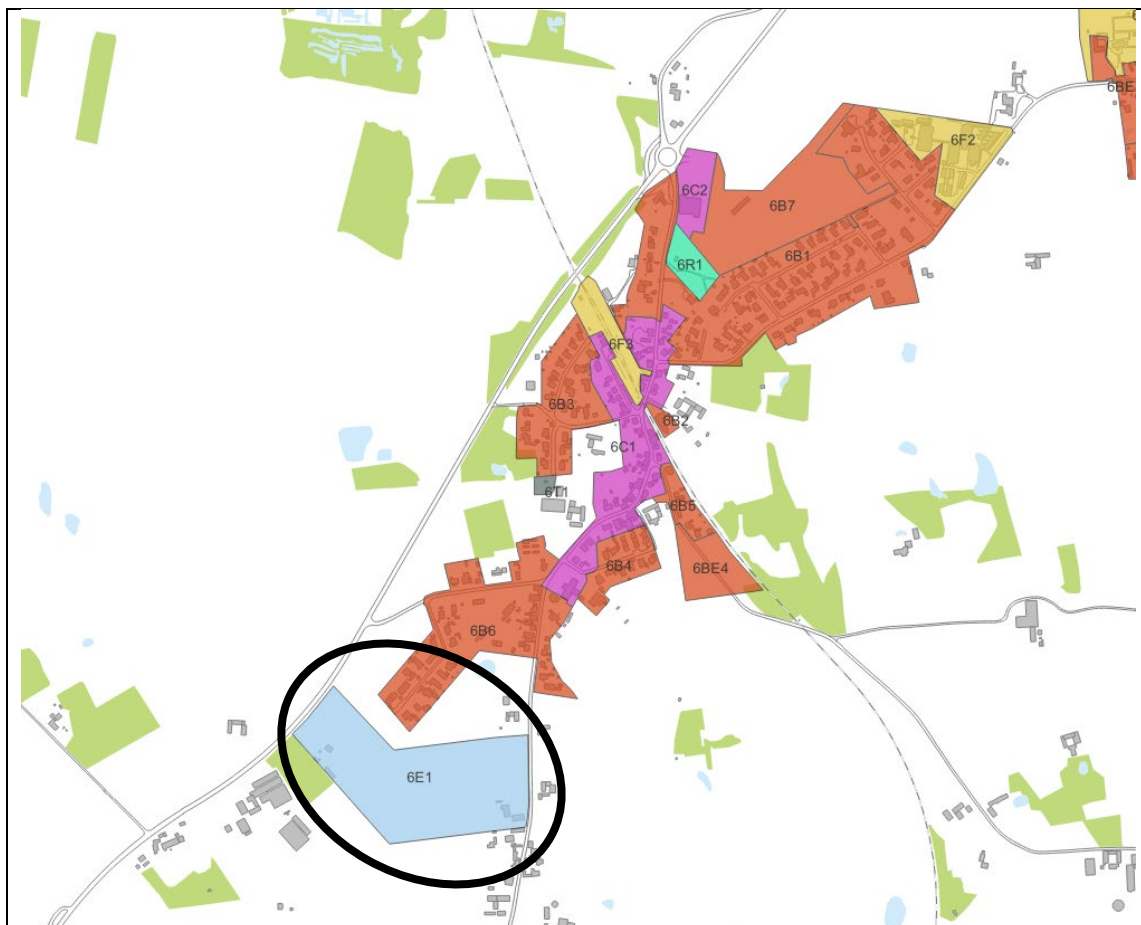




6. Nr. Asmindrup og omegn

6E1

Miljøklasser hæves fra 1-3 til 1-5. - Bemærkning: Der må ikke planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og
Forslag til kommuneplan 2026



Baggrunden

Området ejes af kommunen og er i dag udlagt til boligområde.

Relevant lovgivning

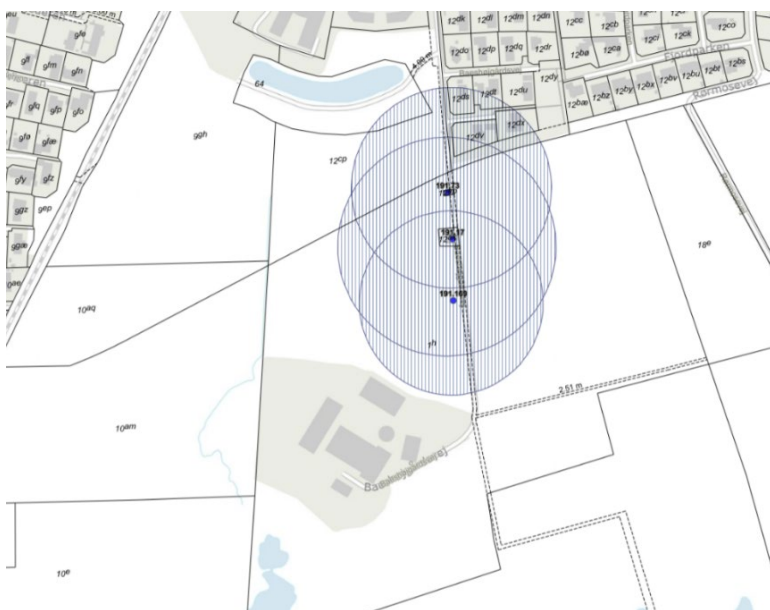
Boligrummelighed kan omplaceres til et andet område inden for kommunens samlede planlægning.

Området er beliggende inden for områder med grundvandsinteresser og er omfattet af bekendtgørelsen om kommuneplanlægning i områder med særlige drikkevandsinteresser. En ændret arealanvendelse skal derfor vurderes i forhold til Odsherred Kommunes Grundvandsredegørelse (2018).

Der kan som udgangspunkt ikke planlægges for anvendelser, der indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Hvis der ønskes planlagt for grundvandstruende aktiviteter, skal der udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse, som dokumenterer, at en alternativ placering uden for områder med grundvandsinteresser ikke er mulig, samt hvordan risikoen for forurening kan forebygges.

I den østlige del planlægges der for seniorboliger, mens den vestlige del foreslås udlagt til rekreative formål. Begge anvendelser vurderes at være mindre grundvandstruende og kan derfor indgå i planlægningen.

Den østlige del af rammeområde 7B4 er samtidig omfattet af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) omkring Vig Vandværk. Inden for BNBO gælder som udgangspunkt, at der ikke bør udlægges nye byudviklingsområder. Boligudvikling kan alene ske under særlige vilkår, og arealer inden for BNBO bør friholdes for bebyggelse, haver og kloakledninger samt så vidt muligt anvendes til rekreative formål med ekstensiv drift.





BNBO i området

Hvem ønsker ændringen Lokale

Revisionsoplæg

Lokale ønsker at ændre området til rekreativt område da det bliver benyttet til det i dag.

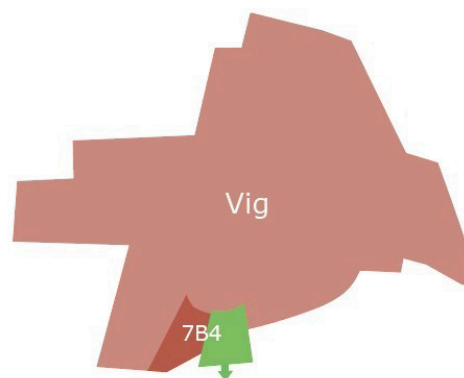
Planmæssig begrundelse

Da arealet er kommunalt ejet, giver det en særlig mulighed for at styre udviklingen i en retning, der prioriterer kvalitet, sammenhæng og langsigtet bæredygtighed.

En kommunal ejerskabssituation gør det muligt at udarbejde en helhedsplan, hvor grønne strukturer, natur- og landskabshensyn samt boligbebyggelse integreres fra starten – frem for at være en tilfældig eller opportunistisk udvikling, der kun tager udgangspunkt i enkelttiltag.

Det giver desuden mulighed for at sikre offentlig adgang til naturen gennem sammenhængende stisystemer, rekreative arealer og grønne forbindelser, hvilket kan styrke områdets rekreative værdi for hele kommunen. Samtidig kan kommunen som grundejer sikre, at der stilles kvalitetskrav til arkitektur, bebyggelsestæthed, materialevalg, biodiversitet og klimatilpasning, herunder en sammenhængende håndtering af regnvand og klimatilpasningsløsninger.

På den baggrund anbefales det at arbejde videre med en udvikling af området til boligformål, hvor der samtidig sikres offentlig adgang til naturen og en grøn, sammenhængende struktur, som kan fungere som et aktiv for både beboere og borgere i kommunen.



Figur 1.
Principperne for boligudvikling på 74B i Vig omfatter en tæt boligbebyggelse i den vestlige del af rammen samt en grøn korridor i den østlige del af matriklen, som er tilgængelig for alle beboere i Vig

Indstilling

Området opdeles så den vestlige del forbliver boligområde. Derudover udlægges en ny rekreativ ramme 7R11, som til samtidig skal forblive landzone.

Boligområdet beskrives nærmere nedenfor.

7.2 Emne til revision

Ejere ønsker byudvikling syd for Baeshøjgård

Baggrunden

Ejerne ønsker at udvikle området til familie og tæt-lavboliger af høj kvalitet. Bebyggelserne skal indpasses nænsomt i landskabet med fokus på adgang til natur og stisystemer. Derudover ønskes der mulighed for at transformere den eksisterende gård "Baeshøjgård" til en rideskole.



Relevant lovgivning

Byer skal udvikle sig indefra ud (planloven).

Området er beliggende inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der ikke må planlægges for anvendelser, der medfører øget risiko for grundvandsforurening. Boligformål vurderes at indebære en øget forureningsrisiko, og byudvikling inden for BNBO er derfor som udgangspunkt ikke ønsket.

Byudvikling kan kun ske, hvis der ikke findes realistiske alternativer uden for BNBO, og på baggrund af en konkret vurdering samt en supplerende grundvandsredegørelse, der dokumenterer, at grundvandet kan beskyttes gennem særlige planbestemmelser.

Hvem ønsker ændringen

Ejeren

Revisionsoplæg

Ejere ønsker at udlægge området til både tæt-lav og familieboliger, af høj kvalitet, der indpasses nænsomt i landskabet med fokus på adgang til natur og stisystemer i



området. Derudover ønskes mulighed for at transformere den eksisterende gård til en rideskole.

Planmæssig begrundelse

Vig har en central beliggenhed i Odsherred Kommune og er attraktiv som bosætningsby. Byens identitet er stærkt knyttet til landskabet og kulturmiljøet omkring Sidingefjorden og istidslandskabet. Fremtidig byudvikling skal derfor tilpasses landskabet, respektere kulturhistorie og lokal identitet samt udformes i en skala og med materialer, der ikke dominerer landskabet.

Områder øst for Vig Parkvej og nord for Vig Bakke anbefales ikke udlagt til boligformål, bl.a. på grund af terræn, synlighed og landskabspåvirkning. Området vest for Vig er beholdt Vig Festival. Odsherredvej er stærkt trafikeret og støjbelastet, og en udbygning her vil kræve omfattende støjdemping, som vil påvirke det åbne landskab væsentligt. Dette strider mod planlægningsprincippet om at bevare landskabets sammenhæng og oplevelsesværdi. Samtidig vil boligudbygning øst for Vig Parkvej udfordre mulighederne for at skabe trygge og attraktive rammer for børnefamilier.

Disponering

7B4 – boligområde Baeshøjgård

I den gældende kommuneplan er rammeområde 7B4 – Boligområde Baeshøjgård udlagt til boligområde for tæt-lav boligbebyggelse.

Det foreslås, at den vestlige del af rammeområde 7B4 fortsat anvendes til boligformål, mens den østlige del, matr. nr. 12cp, udskilles og overgår til et nyt rekreativt område:

7R11 – Rekreativt område Nord – Vig

Samtidig udlægges et nyt boligområde syd for 7B4 og vest for 7R11:

7B6 – Boligområde Vig Syd

Området udlægges ligeledes til boligområde for tæt-lav boligbebyggelse.

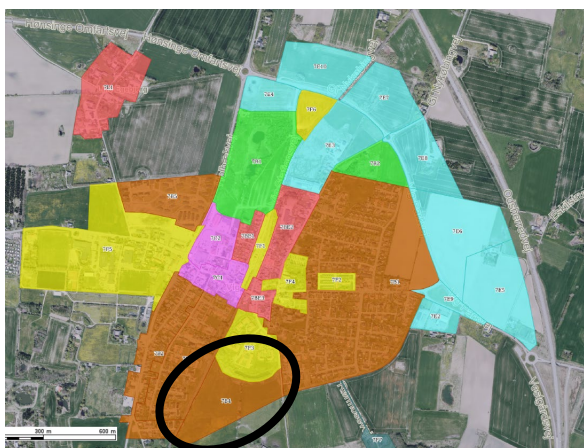
For både rammeområde 7B4 og 7B6 gælder, at bebyggelsen skal udformes med særlig vægt på tilpasning til landskabet. Der kan derfor forventes krav om beplantningsplan, biofaktor samt udarbejdelse af en samlet plan for håndtering af regnvand. Byggefelter og bebyggelse skal tilpasses terrænet, så behovet for terrænregulering begrænses mest muligt. Langs Baeshøjgårdsvej kan der etableres et grønt bælte, som kan fungere som buffer mod vejen og jernbanen.

Bebyggelsen skal disponeres kompakt, så det rekreative område øst for de planlagte boligområder kan bevares som et sammenhængende grønt og rekreativt landskabsrum med offentlig adgang til naturen. Der skal etableres et sammenhængende stinet, som forbinder området med byens øvrige funktioner og det omkringliggende landskab.

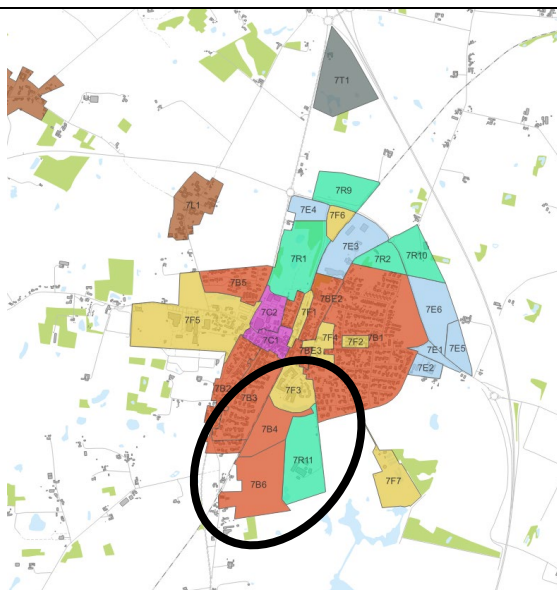
Udviklingen af området skal ske i overensstemmelse med kommunens arkitekturpolitik (2024) og bosætningsstrategi (2025) samt i dialog med borgere og øvrige interessenter.



Principskitse for udvikling på Baeshøjgård og Baeshøjgårdsvej



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Den eksisterende Boligramme 7B4 reduceres til 5,5 hektar, de resterende 2,5 hektar overgår til det nyoprettede.

Rekreativt område 7R11 på i alt 10,5 hektar der forbliver i landzone

Syd for 7B4 og vest for 7R11 udlægges der en ny Boligramme 7B6, på 11 hektar.

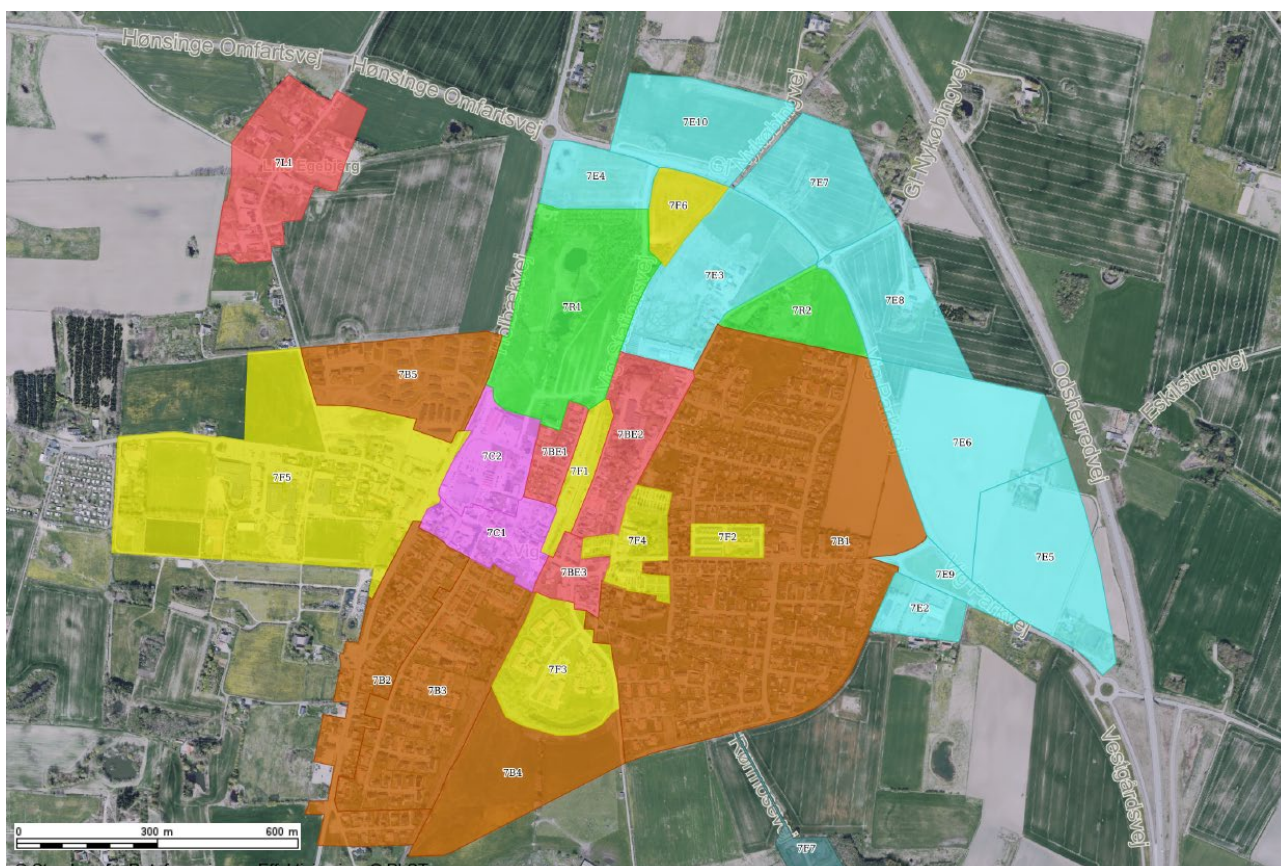
Bemærkning til ramme:

- Der vil kunne forventes biofaktorkrav og vandhåndteringsplan for området.
- Der vil kunne forventes krav om en bindende beplantningsplan for området
- I BNBO kan boliger kun planlægges under særlige vilkår, og arealer inden for BNBO skal friholdes for bebyggelse, haver og kloakledninger og så vidt muligt udlægges til rekreative arealer med ekstensiv drift
- Området er en del af Grøn Trepert, derfor skal der tænkes synergieffekter med udvikling af potentiel natur i Grønt Danmarkskort

Der ligger et aktivt husdyrbrug (Baeshøjgårdsvej12, 4560 Vig), der vil kunne belaste et nyt boligområde med lugt. Det bør undersøges nærmere inden lokalplanlægning.

7.3 Emne til revision

Kommunen ønsker, at erhvervsbåndet i Vig (rammerne 7E2–7E10) tilpasses, og at mulighederne for erhverv i området udvides med højere miljøklasser.



Vig kommuneplanrammer 2021

Baggrunden

Vig rummer et større erhvervsudlæg, som i dag for størstedelens vedkommende står ubenyttet. Området indgår i erhvervsstrategien under betegnelsen Vig Erhvervspark. Det har i en årrække været udlagt som erhvervsareal, men uden at der reelt har været efterspørgsel eller konkrete henvendelser. Arealer har miljøklasse 1-3. Kommunen har modtaget et ønske om at omdanne en del af området til boligformål.

Relevant lovgivning

Kommunen er ikke forpligtet til at fastholde den nuværende arealanvendelse til erhverv, men kan vælge at anvende den tilgængelige restrummelighed til nye boligudlæg andre steder i kommunen.

Da området ligger inden for et område med grundvandsinteresser, gælder bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. En ændret arealanvendelse skal derfor vurderes i forhold til Odsherred Kommunes Grundvandsredegørelse 2018.



Det indebærer, at der ikke må planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, som kan medføre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

En hævelse af miljøklasserne siger i sig selv ikke noget om risikoen for grundvandsforurening. Miljøklassificeringen omfatter ikke grundvandsmæssige hensyn og kan derfor ikke anvendes direkte som grundlag for vurdering af forureningsrisiko. Ved planlægning af aktiviteter, der kan indebære en væsentlig risiko for forurening af grundvandet, skal der derfor udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse, som redegør for, hvordan risikoen for forurening kan forebygges og håndteres.

Hvem ønsker ændringen
Administrationen

Revisionsoplæg

Administrationen anbefaler at reducere omfanget af de udlagte erhvervsarealer, samtidig med at de tilladte miljøklasser hæves. Dette vil bidrage til en mere balanceret samlet arealrummelighed og understøtte en mere målrettet udnyttelse af erhvervsområderne. Som led heri foreslås ca. 21 ha erhvervsareal udtaget og i stedet anvendt til bolig- og erhvervsudvikling andre steder i kommunen.

Det anbefales, at de generelle miljøklasser i området hæves til miljøklasse 4. Dette vil blandt andet muliggøre virksomheder som bilforhandlere, salg og service af campingvogne, møbelbutikker, planteskoler, havecentre, tømrervirksomheder og lignende erhverv.

For rammeområderne 7E5 og 7E7, som ligger længst fra eksisterende boligområder, anbefales miljøklasserne hævet til 5-6. Her vil det eksempelvis være muligt at etablere entreprenørvirksomheder, garageanlæg, fødevarerproduktion og andre erhverv med et større miljømæssigt påvirkningsniveau. Selv med disse miljøklasser vil det være muligt at overholde de vejledende afstandskrav mellem erhvervsområder og boliger, som udgør ca. 100 meter for miljøklasse 4 og 150-300 meter for miljøklasse 5-6.

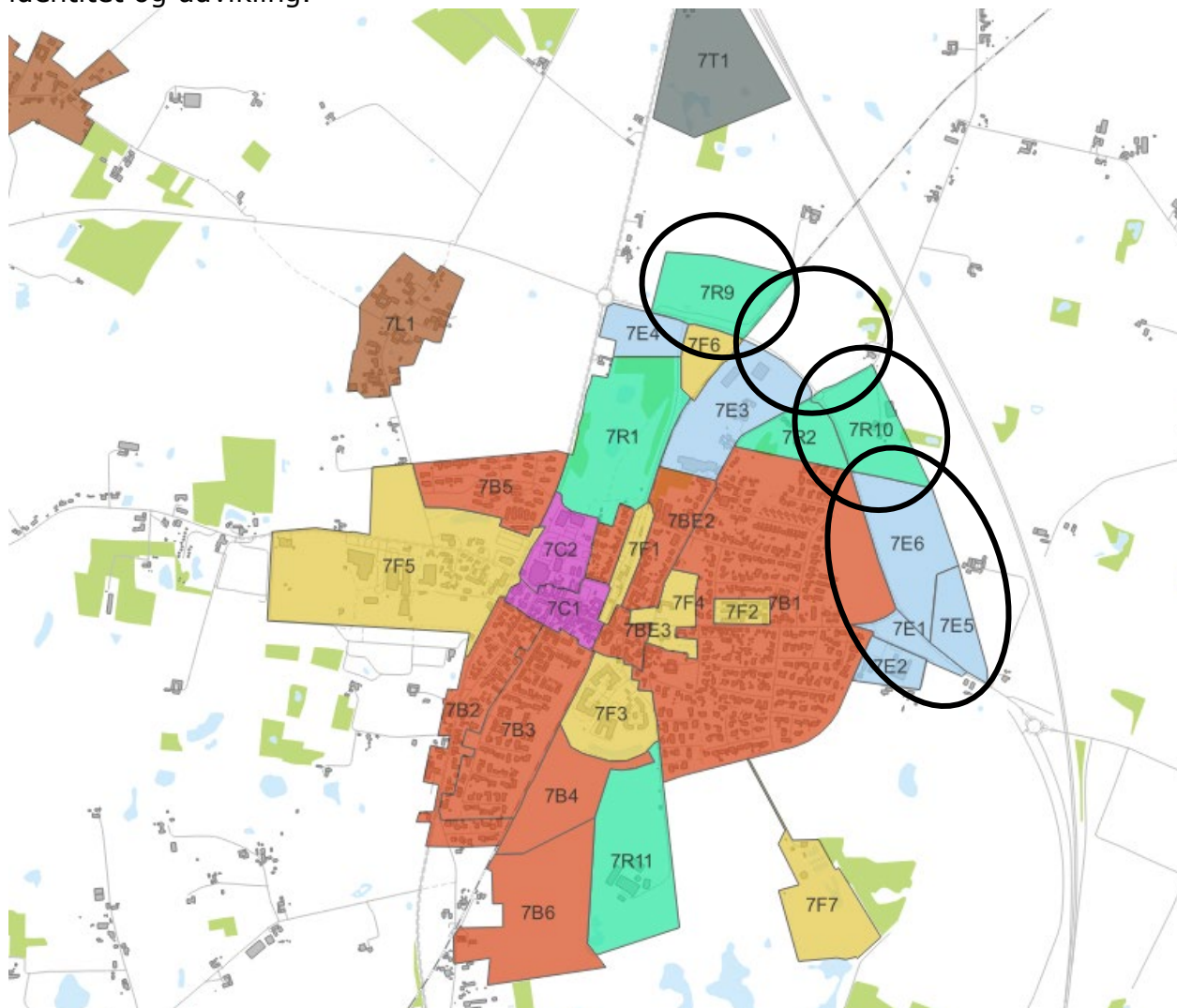
Administrationen anbefaler ikke, at området øst for Odsherredvej udlægges til boligformål. Odsherredvej er en stærkt trafikeret og støjbelastet vej, og en boligudvikling vil derfor kræve omfattende støjdæmpende foranstaltninger med betydelige visuelle og fysiske konsekvenser for det åbne landskab. Strækningen er i dag i høj grad friholdt for bebyggelse, hvilket understøtter det planlægningsmæssige mål om at bevare landskabets sammenhæng og oplevelsesværdi – et væsentligt element i Odsherreds identitet for både borgere og besøgende.

Vig Parkvej er ligeledes en trafikeret vej, og en boligudbygning øst for denne vil kunne udfordre mulighederne for at skabe attraktive og trygge boligområder, særligt for børnefamilier.

Administrationen vurderer derfor, at den fremtidige boligudvikling fortsat bør koncentreres i områder med nærhed til eksisterende byfunktioner såsom skole, daginstitutioner, fritidstilbud og adgang til natur.



I den videre planlægning bør der samtidig lægges vægt på at integrere grønne strukturer, rekreative forbindelser og landskabelige kig som en aktiv del af byens identitet og udvikling.



Vig kommuneplanrammer Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

- 7E10, 7E7 og 7E8 udgår som erhvervsområder. På 7E10 (7R9 Kommuneplan 2026) er der mulighed for bynær skov.
- Miljøklasser for 7E5 hæves fra max 3 til 3-5.
- Miljøklasser for de øvrige rammer hæves fra max 3 til max 4.

Bemærkning til ramme: Der må derfor ikke planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.



7.4 Emne til revision

I Jyderup landsby ønsker ejeren udlæg af 10 hektar til 30-40 boliger

Baggrunden

Området ligger udenfor landsbyafgræsning i landzone.

planfaglig vurdering

Der kan ikke udlægges 30-40 boliger i landzone (og i landsbyer i landzone). Vi kan heller ikke udlægge nye boligområder uden at fjerne andre boligområder. Da boligområder skal udlægges i tråd med befolkningsprognoser.

Relevant lovgivning

Da der er grundvandsinteresser i området gælder: Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Boliger anses ikke for at være til væsentlig fare for forurening af grundvandet

Hvem ønsker ændringen

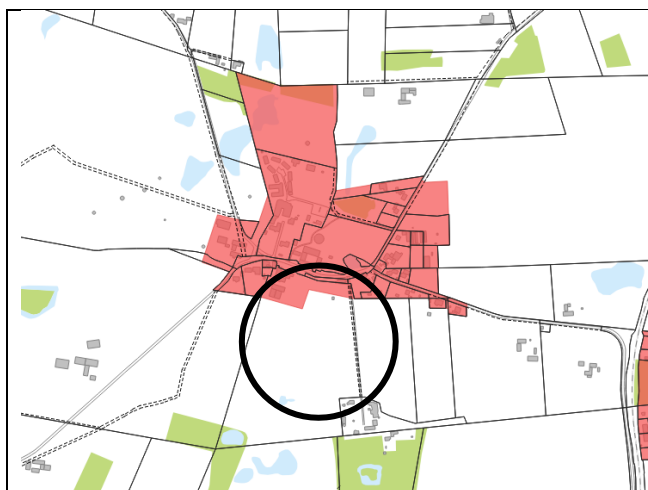
Ejeren

Revisionsoplæg

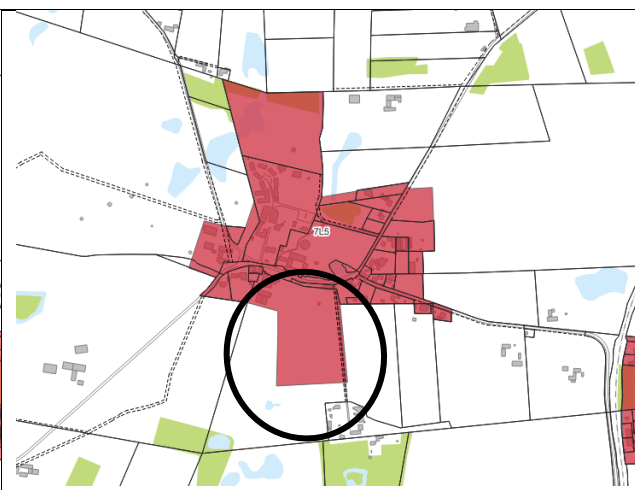
Det maksimale antal boliger vi kan udlægge på grunden, da det er i landzone er 6-7 boliger.

Derfor kan vi kun udvide landsbyafgræsning til det.

At give mulighed for moderne boliger i små landsbysamfundene er i tråd med bosætningsstrategien.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Landsbyafgræsning bliver udvidet med cirka 1 hektar til maks. 7 boliger.



7.5 Emne til revision

Bygningerne på Matrikel 15f, Nykøbing-slagelsevej 18 ønskes inddrages i Hønsinge by

Baggrunden

Bygningerne ligger i landzone lige udenfor landsbyafgrænsning på matrikel 15f. På ejendommen drives fødevareproduktion mv.

Lovgivning

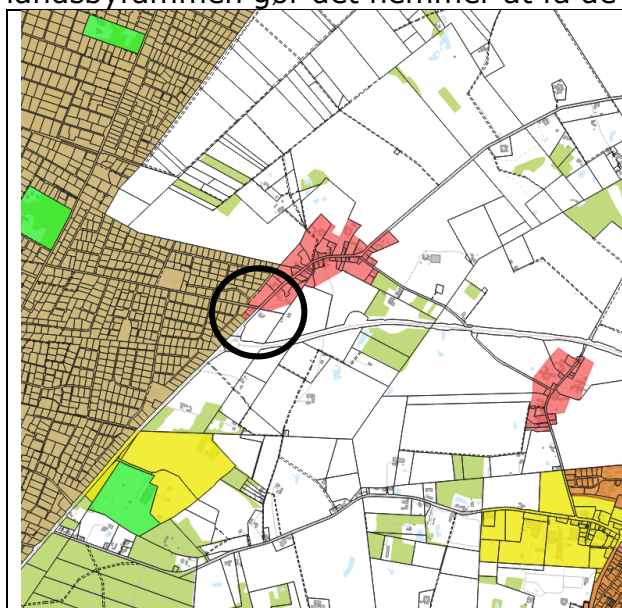
Der er begrænsede muligheder for at udvikling af virksomheden på ejendommen fordi den ligger udenfor landsbyafgrænsning.

Hvem ønsker ændringen

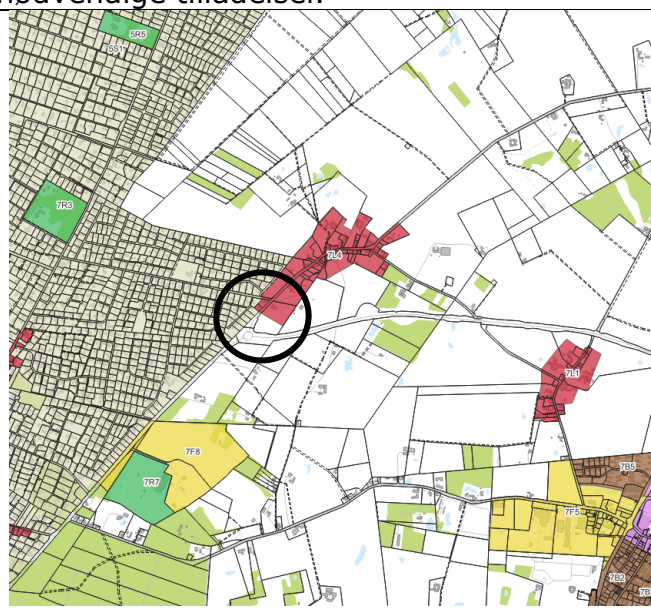
Ejeren

Revisionsoplæg

Ejeren ønsker at fortsætte med at drive fødevareproduktion. Samtidigt er der positive erfaringer med at drive restaurant som de vil fortsætte med. En udvidelse af landsbyrammen gør det nemmer at få de nødvendige tilladelser.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Tilføje bygninger på matrikel 15f til landsbyramme Hønsinge by.



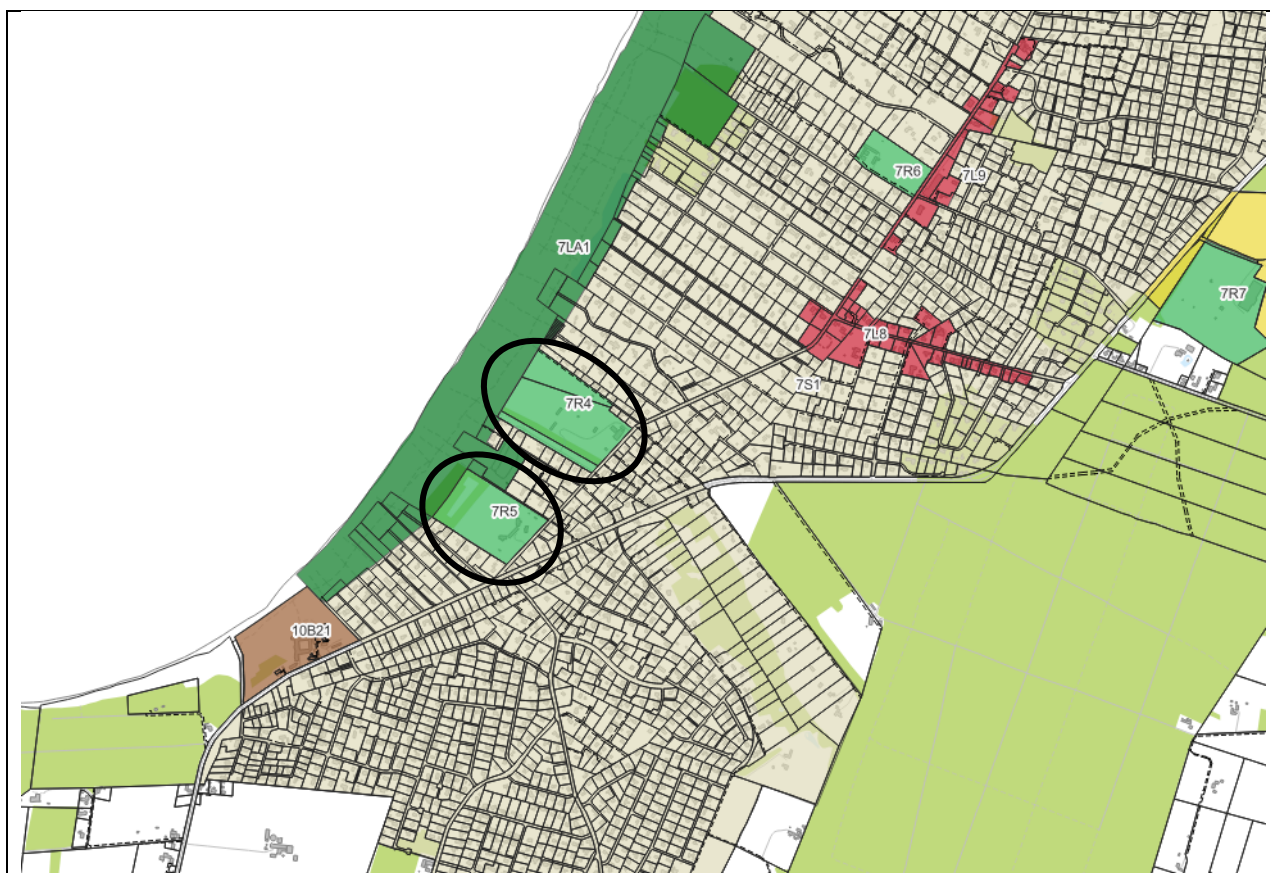
Øvrige rammeændringer Vig og omegn

7R4 Høve Strand

Bemærkning tilføjes: Der er registreret beskyttet overdrev inde mod Lyngvejen på Høvepladsen. Høvepladsens §3 natur må ikke ændres.

7R5 Sejerborg

Bemærkning tilføjes: Der er en opdateret kortlægning af §3 og ny viden om bilag IV-arter.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til kommuneplan 2026



8. Egebjerg og omegn

8.1 Emne til revision

Erhvervsområde 8E2 Kommuneplan 2021-2033 (8E1 i kommuneplan 202) ønskes af en gruppe lokale udlagt til blandet bolig og erhvervsområde 8BE2

Baggrunden

Erhvervsområdet i vest Egebjerg bruges nu af en kunstner og et ejendomsfirma. Området kan i dag anvendes til en bolig per virksomhed jf. lokalplanen.

Lovgivningen

Området kan omlægges til blandet bolig og erhvervsområde og fordi der allerede er udlagt til byzone, vil det ikke tage restrumlighed et andet sted fra.

Hvem ønsker ændringen

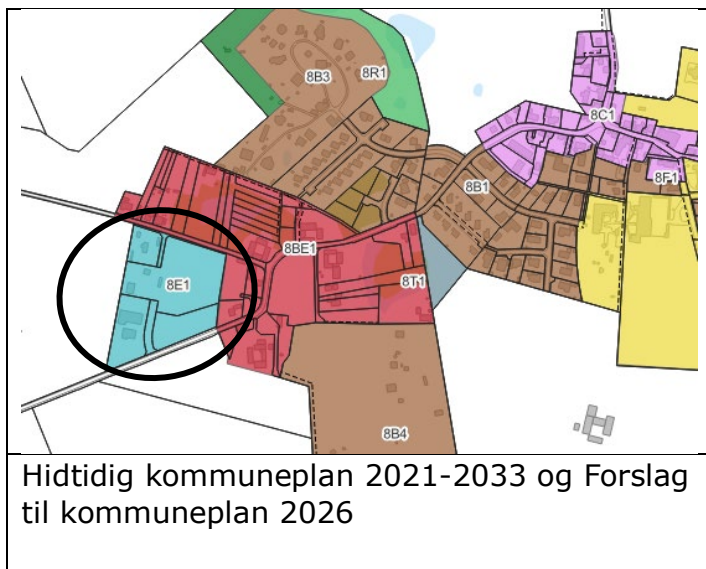
En lokal gruppe. En af ejerne er positiv for den ændring, en er imod ændringen.

Revisionsoplæg

Lokale ønsker flere muligheder for opførelse af moderne boliger. Da der ikke kan udlægges nye arealer lokalplanen. Derfor forslås det at bruge det her areal.

Planmæssig begrundelse

Da det allerede er en mulighed jf. lokalplan at opføre en bolig og fordi en stor del af grunden ikke kan bebygges da grunden af beskyttet natur og kuperet terræn, mener administrationen ikke at der skal laves om på plangrundlaget.



Indstilling

Området forbliver erhvervsområde.

Bemærkning til ramme:

Der er eksisterende beskyttede natur. Det karakteristiske bakkede landskab skal bevares.



8.2 Emne til revision

Erhvervsområde 8T2 ønskes udlagt til blandet bolig og erhvervsområde 8BE3

Baggrunden

I 2022 blev muligheder for erhvervsområdet indskrænket, ved at ændre miljøklasser fra 4-5 til 1-3. Der er i dag reelt kun mulighed for at bruge bygninger til lager.

Lovgivningen

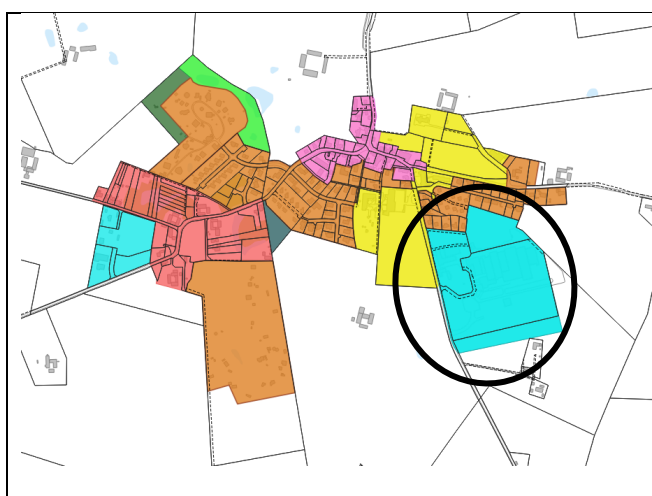
Området kan omlægges til blandet bolig og erhvervsområde og fordi der allerede er udlagt til byzone, vil det ikke tage restrumlighed et andet sted fra..

Hvem ønsker ændringen

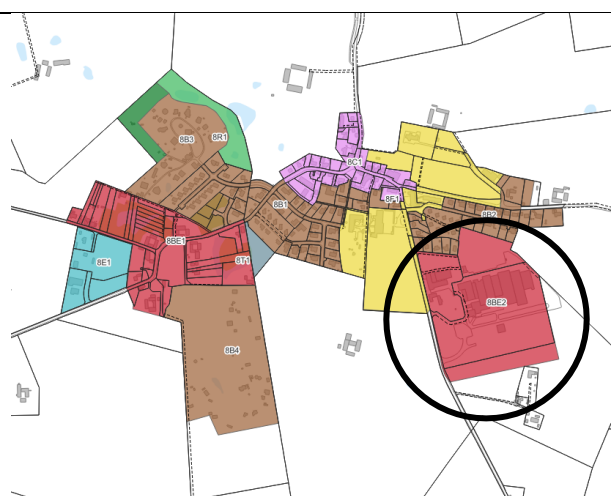
En lokal gruppe, ejeren og administrationen

Revisionsoplæg

Lokale aktører giver udtryk for, at tung industri ikke ønskes i Egebjerg. Der er i stedet ønske om at ændre matriklens anvendelse til blandet bolig og erhverv. Anvendelsen tænkes at give mulighed for mindre, ikke-forurenende erhverv såsom værksteder, der kan sameksistere med boliger. Der peges desuden på potentiale for etablering af bofællesskab eller værkstedsfunktioner i eksisterende bygninger gennem transformation og genanvendelse. Grundejer er positivt indstillet over for en ændring af anvendelsen.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Området bliver udlagt til blandet bolig og erhverv.

Bemærkning til ramme:

Der vil kunne forventes biofaktorkrav og vandhåndteringsplan for området.



8.3 Emne til revision

Kongsøre Camping vil gerne udvide deres aktiviteter til også at omfatte det stiplede areal.

Baggrunden

I forbindelse med den seneste kommuneplanrevision fik ejeren af campingpladsen ikke statslig godkendelse (Kystdirektoratet) til at udvikle et større areal på ca. 4 ha. Campingpladsen fik i stedet mulighed for at udvikle et mindre areal på ca. 1,5 ha. Efterfølgende har der været behov for tid til forhandling med den tilstødende lodsejer samt til planlægning af udviklingen inden for den nye ramme. Dette omfatter også overvejelser vedrørende arealet mod vest, i retning af rensningsanlægget, som ligger umiddelbart uden for rammeområdet.

Lovgivningen

Da området ligger inden for kystbeskyttelseslinjen, kræves der en særlig tilladelse fra Kystdirektoratet.

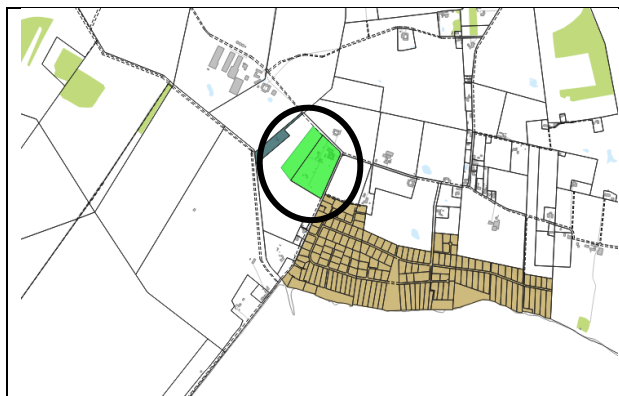
Dele af området, der er nærmere 150 meter fra Sidinge Nordkanal, er omfattet af åbeskyttelseslinjen, der hindrer terrænregulering og byggeri mv.

Hvem ønsker ændringen

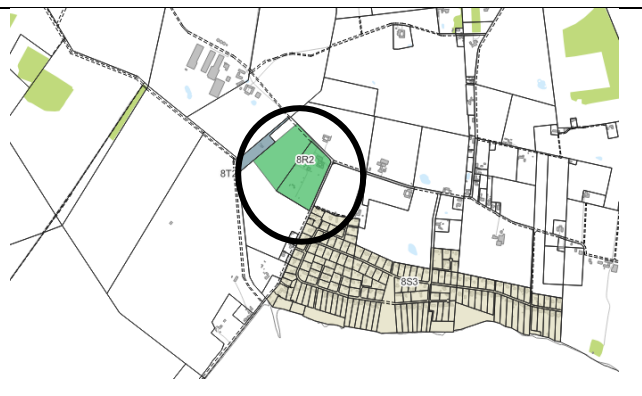
Ejeren

Revisionsoplæg

Ejeren ønsker mere plads til udvidelse af campingpladsen. Det er i tråd med vores turistpolitiske målsætninger om at øge overnatningskapaciteten og skabe et varieret tilbud af overnatningsmuligheder.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Det stiplede areal bliver tilføjet til ramme 8R2, med en bemærkning at der ikke må opføres permanent bebyggelse.

Bemærkning til ramme:

Arealet ligger indenfor omlægningsplanen i Grøn Trepert.

9. Grevinge-Herrestrup

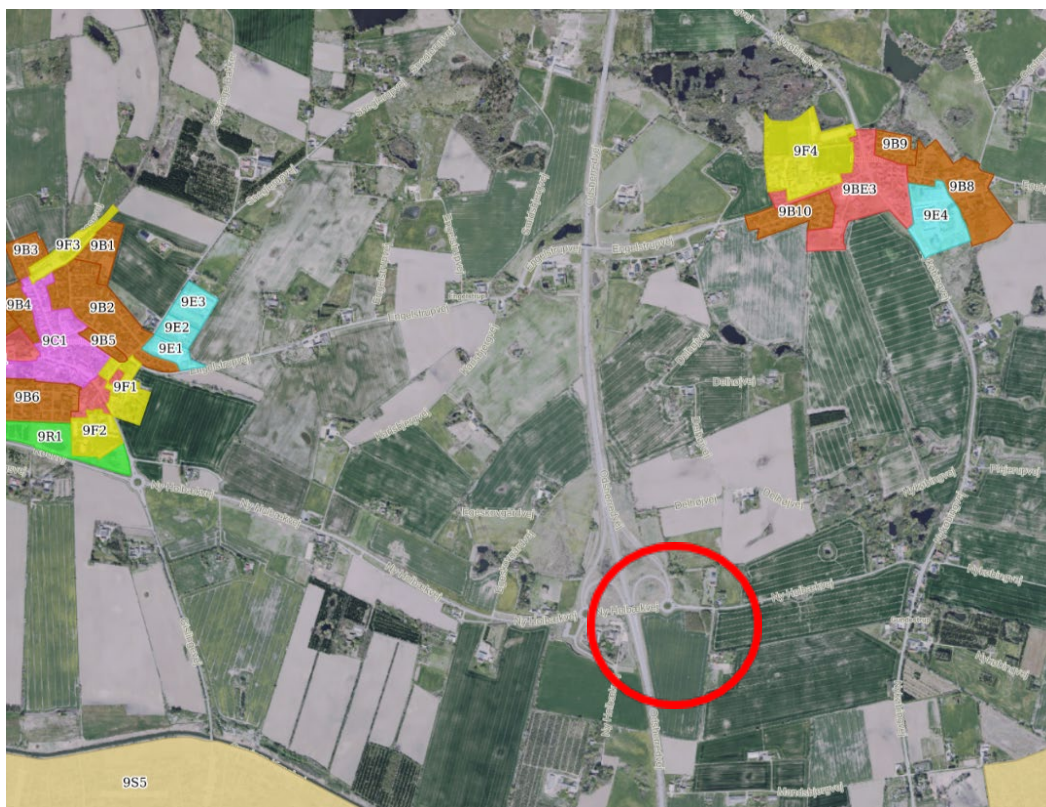
9.1 Emne til revision

Udlæg af et areal til Teknisk Anlæg i form af ladestandere, tank, vaskehal og tilhørende restaurantfaciliteter ved Rute 21 frakørsel ved Grevinge-Herrestrup.

Baggrund og formål

Området, på cirka 2 hektar, ligger syd for Grevinge og Herrestrup, på østsiden af Odsherredvej, Rute 21 – i landzone. Området er i dag ikke rammelagt i Kommuneplan 2021-33. Baggrunden for tilvejebringelsen af dette kommuneplantillæg er et konkret ønske fra en ansøger om etablering af et teknisk anlæg og serviceområde ved afkørsel Asnæs/Grevinge/Gunderstrup ved Rute 21.

Området er i dag en dyrket mark. Formålet er at udlægge en ramme til teknisk formål, så det bliver muligt at etablere det ønskede serviceområde.



Lovgivningen

Projektet kan ikke gennemføres ved udlæg af byzone, da det bryder med princippet i planloven om, at dette kun kan ske i tilknytning til eksisterende by- og erhvervsområder (udvikling indefra og ud). Området ligger desuden i kystnærhedszonen, der generelt kalder på særlig opmærksomhed om at forhindre yderligere byggeri.

Projektet kan alene gennemføres, hvis der kan tilvejebringes en landzonelokalplan, der således fastholder området i landzone og hvis det særlige tilfælde vurderes at



have landzonekarakter, ikke virker skæmmende og ikke vurderes at kunne placeres andre steder i tilknytning til bymæssig bebyggelse.

Hvem ønsker ændringen

Ejeren ønsker udlæg af en ramme på baggrund af en henvendelse fra en udvikler om etablering af det tekniske serviceanlæg ved Rute 21.

En lokal gruppe har udtalt at de er imod udlæg af en ramme.

Væsentlig planmæssige begrundelse

Serviceområdet skal betjene trafikanter på Rute 21, hvor el-biler mv. får mulighed for opladning og tankning samt højklasset service mens de lader. Serviceområdet skal derfor ligge i tæt tilknytning til eksisterende af- og tilkørsel til Rute 21. Placering af serviceområdet kan således ikke placeres uden for Kystnærhedszonen eller i tilknytning til bymæssig bebyggelse. Anlægsloven for Rute 21 indeholdt et rasteanlægs med toiletfacilitet ved Prejlerup som aldrig er blevet etableret.

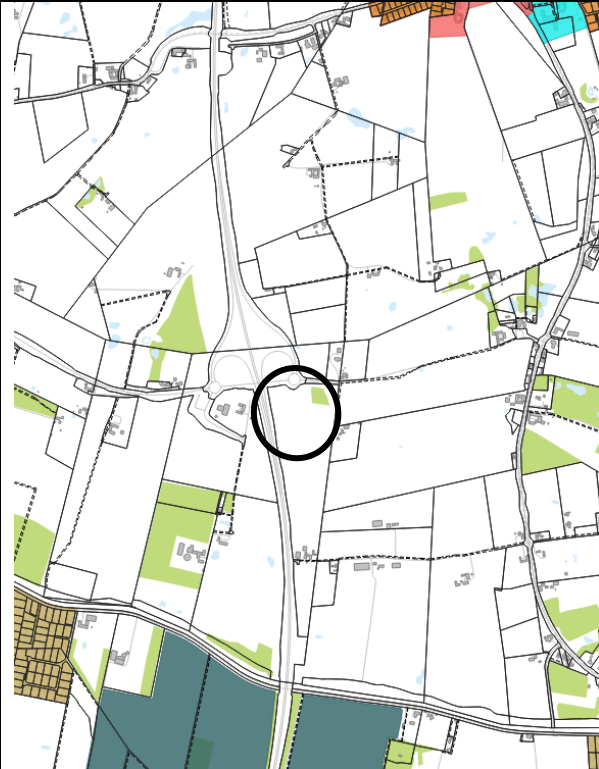
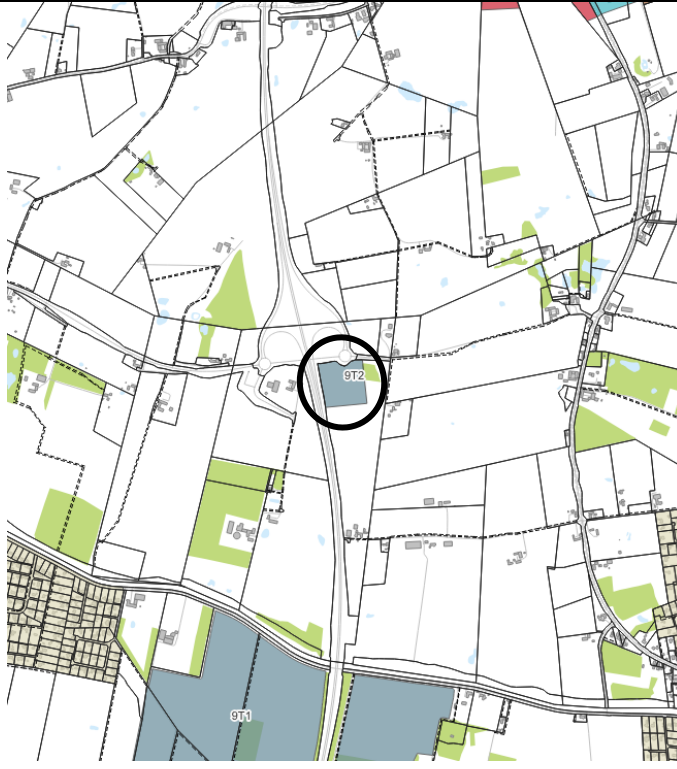
Ejeren ønsker udlæg af en ramme til teknisk anlæg, på baggrund af en henvendelse fra en udvikler om etablering af et serviceanlæg med ladeanlæg, tank, vaskehal og dertil knyttede kiosk, og toilet- og restaurantfaciliteter.

Projektet vil blive tilpasset området i skala og arkitektur, med visuel afskærmende beplantning mod det åbne land og rekreative arealer til ophold under tankning mellem beplantningsbælter.

Serviceanlægget vil stor set kun blive synligt fra selve Rute 21 syd fra og når man nærmer sig området helt tæt på ved færdsel langs det øvrige vejnet. Den storslåede udsigt over Lammefjorden fra disse veje og mod syd, vel blive bevaret.

Lokale ønsker at friholde arealet fra bebyggelse. De mener at *"Odsherredvej udgør en vigtig indfaldsvej til Odsherred og spiller en central rolle i oplevelsen af kommunens særegne og smukke landskaber. En ny bebyggelse – særligt af en karakter som en familierestaurant – vil bryde markant med dette princip og risikerer at forringe det samlede landskabsindtryk, der er en del af Odsherreds identitet og tiltrækningskraft. Af hensyn til både det visuelle landskab, lokale interesser og Odsherreds samlede planlægningsstrategi bør området derfor fortsat friholdes for bebyggelse."*



	
Hidtidig kommuneplan 2021-2033	Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i kommuneplan 2026 udlægges et teknisk område i landzone.

Bemærkning:

- Bebyggelsen skal udformes i en størrelse og med proportioner, der harmonerer med landskabet.
- Der skal udarbejdes en plan for landskabelig indpasning og beplantning, så anlægget ikke virker skæmmende i det åbne land.

9.2 Emne til revision

9B7 er udlagt til boligområde men ikke lokalplanlagt. Ligger i planlagt byzone. Ejeren



har ikke ønsker til udvikling og dermed kan 2,8 hektar blive frigjort og brugt andre steder.

Baggrunden

I forbindelse med revisionen har vi kontaktet ejere af områder ikke er lokalplanlagt men er rammelagt i kommuneplanen. Ejeren har oplyst at han ikke har planer om at udvikle området.

Lovgivningen

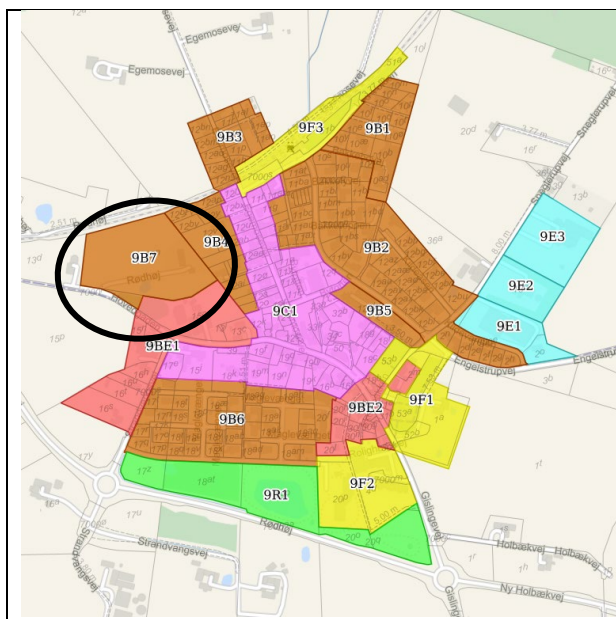
Hvis boligrestrummelighed fjernes, kan det tilføjes et andet sted.

Hvem ønsker ændringen

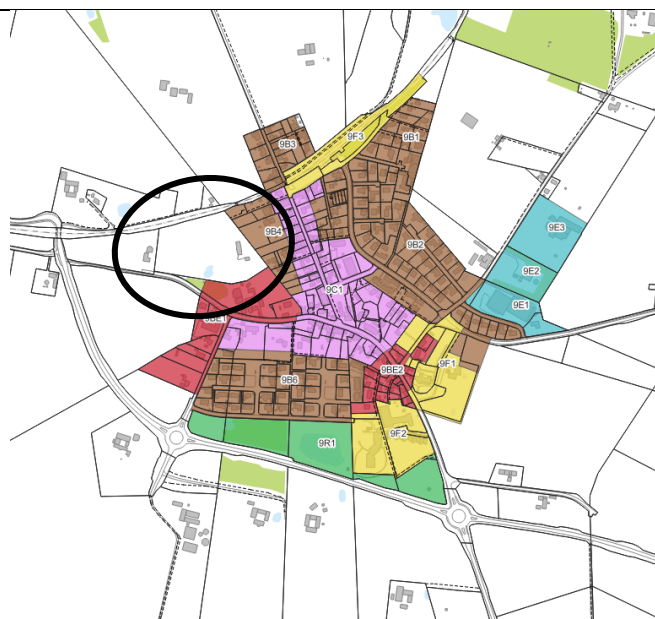
Ejeren og administrationen

Revisionsoplæg

Der er ingen ønsker fra ejeren om at udvikle området, derfor kan vi bruge den restrummelighed et andet sted hvor det er ønsket. Lokale har peget på et andet lille område hvor de gerne vil udvikle boliger.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

At fjerne boligramme 9B7 og bruge restrummeligheden et andet sted – til fx punkt 9.1



9.3 Emne til revision

Ønsket om boliger på et areal mellem Engelstrupvej og præstegården.

Baggrunden

Der er manglende muligheder for at flytte i en mindre og mere praktisk bolig i Grevinge.

Lovgivningen

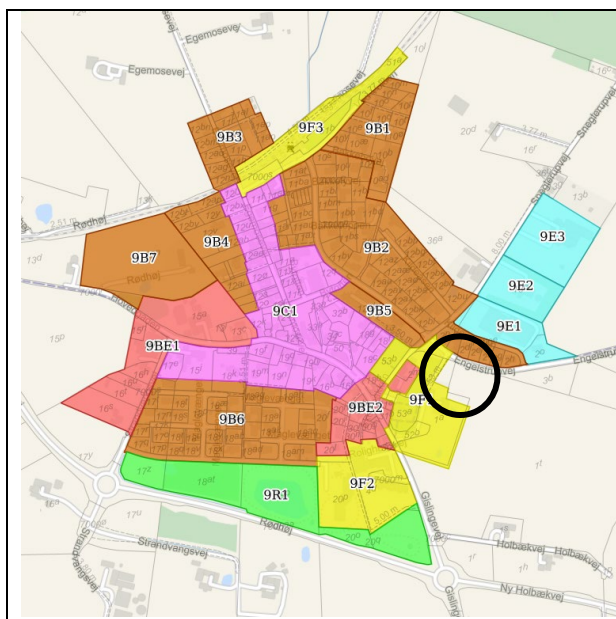
Der kan udlægges et mindre område ud til boliger hvis en anden boligrumlighed fjernes.

Hvem ønsker ændringen

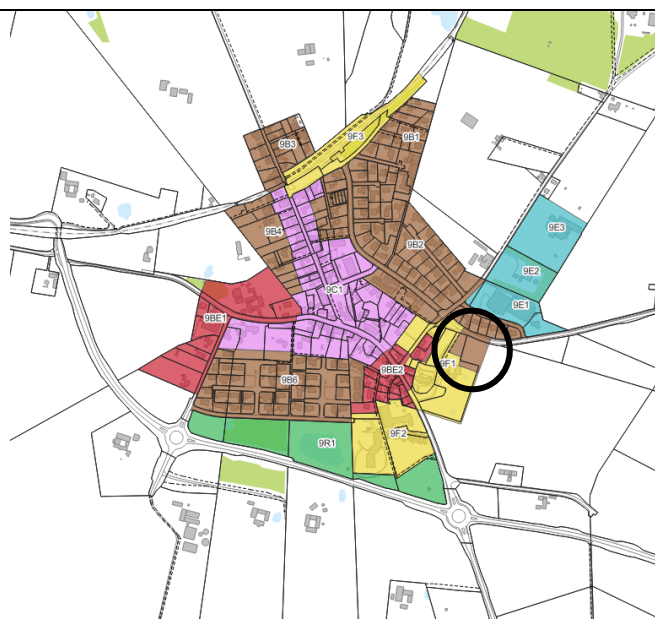
En lokal gruppe og administrationen

Revisionsoplæg

Manglende muligheder for at flytte i en mindre bolig gør at mange ældre bliver boende (for længe) i deres nuværende (for store) boliger i Grevinge. Det skaber en barriere for, at boliger, der er blevet for store for de ældre, kan sælges til unge familier. Derfor er der et ønske om at tilføje en boliggramme til Grevinge landsby hvor der kan bygges boliger.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

9B2 udvides med 0,5 hektar ved siden af kirken til muligt byudviklingsområde for at kunne skabe moderne boliger i Grevinge.

Bemærkning: Boliger skal tilpasse sig det eksisterende miljø



9.4 Emne til revision

Ønske om en mindre udvidelse af ramme 9BE3 I Herrestrup.

Baggrunden

Ejeren ønsker udvikling af boliger *på nedenstående areal*

Lovgivningen

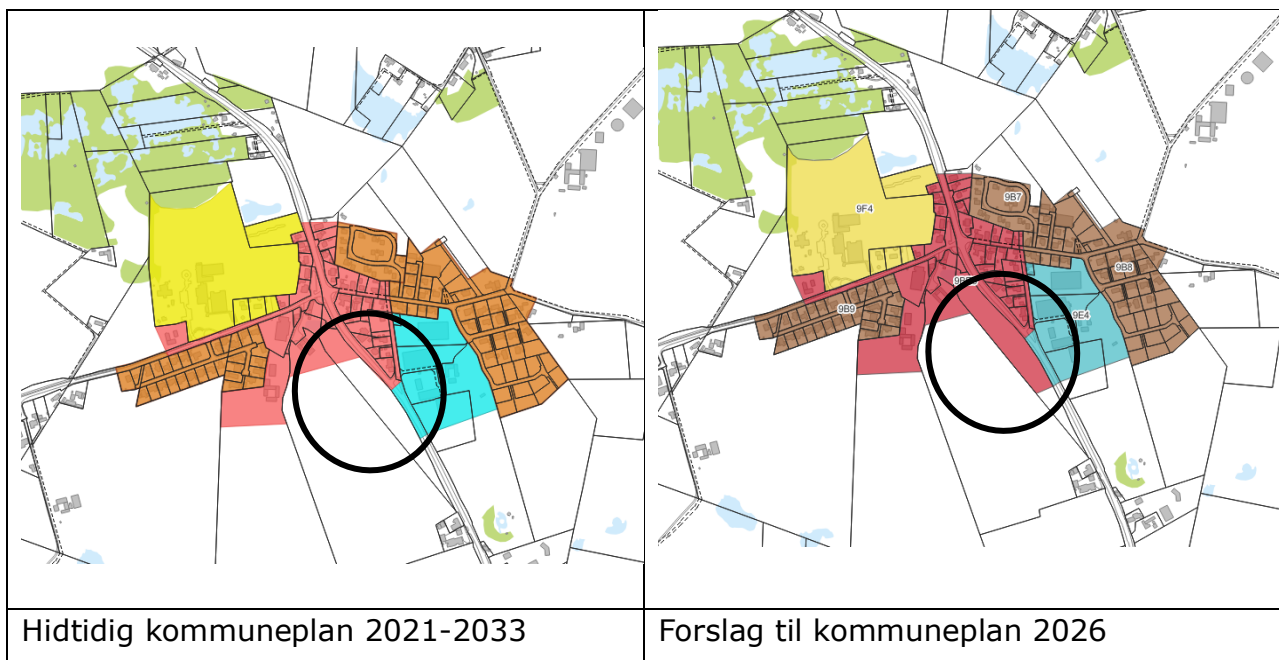
Boligramme kan udvides. Boligrestrummelighed kan alene tilføjes hvis andre boligrammer fjernes. Der kan tilføjes for cirka 6-7 boliger uden at andre områder fjernes.

Hvem ønsker ændringen

En lokal gruppe og administrationen

Revisionsoplæg

Der ønskes moderne boliger i et område syd for område 9BE3 langs med og vest for Nykøbingvej.



Indstilling

Udvidelse af ramme 9BE3 i Herrestrup.

Bemærkning til ramme:

- Området egner sig til bygge- og bofællesskaber.
- Boliger skal tilpasse sig det eksisterende miljø



10. Asnæs og omegn

10.1 Emne til revision

Et ønske om at 2 matrikler ændres fra offentligt formål til boligområde

Baggrunden

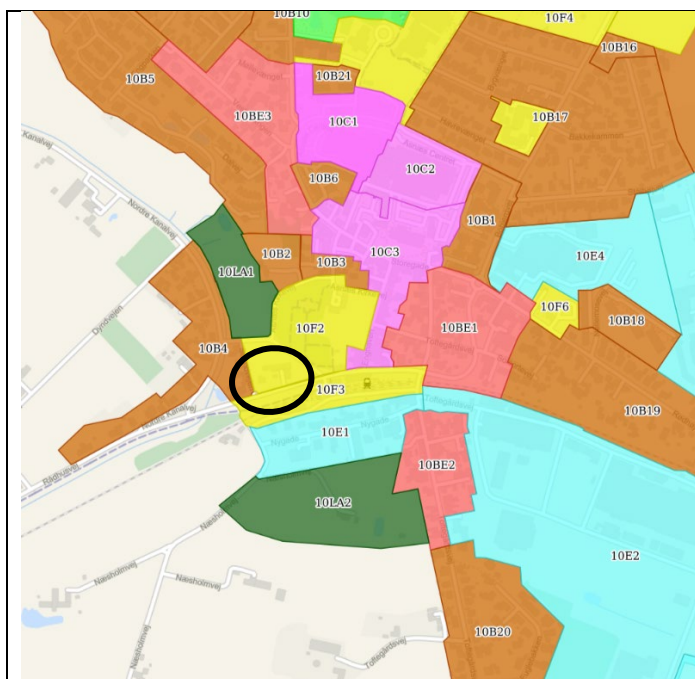
På rådhusvej 6 og 8 ligger to ejendomme i et område udlagt til offentligt formål som ikke i dag tjener offentligt formål og ikke tidligere har haft det formål.

Hvem ønsker ændringen

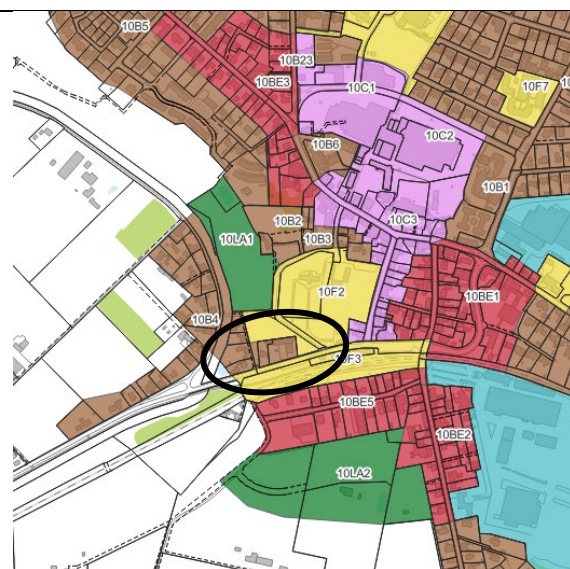
Ejeren ønsker at lave flere lejligheder i boligerne men kan ikke grundet områdets rammebestemmelse til offentligt formål.

Revisionsoplæg

2 matrikler kan ligges ind under ramme 10B4, som er udlagt til boligområde.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

2 matrikler bliver medtaget i boligramme 10B4



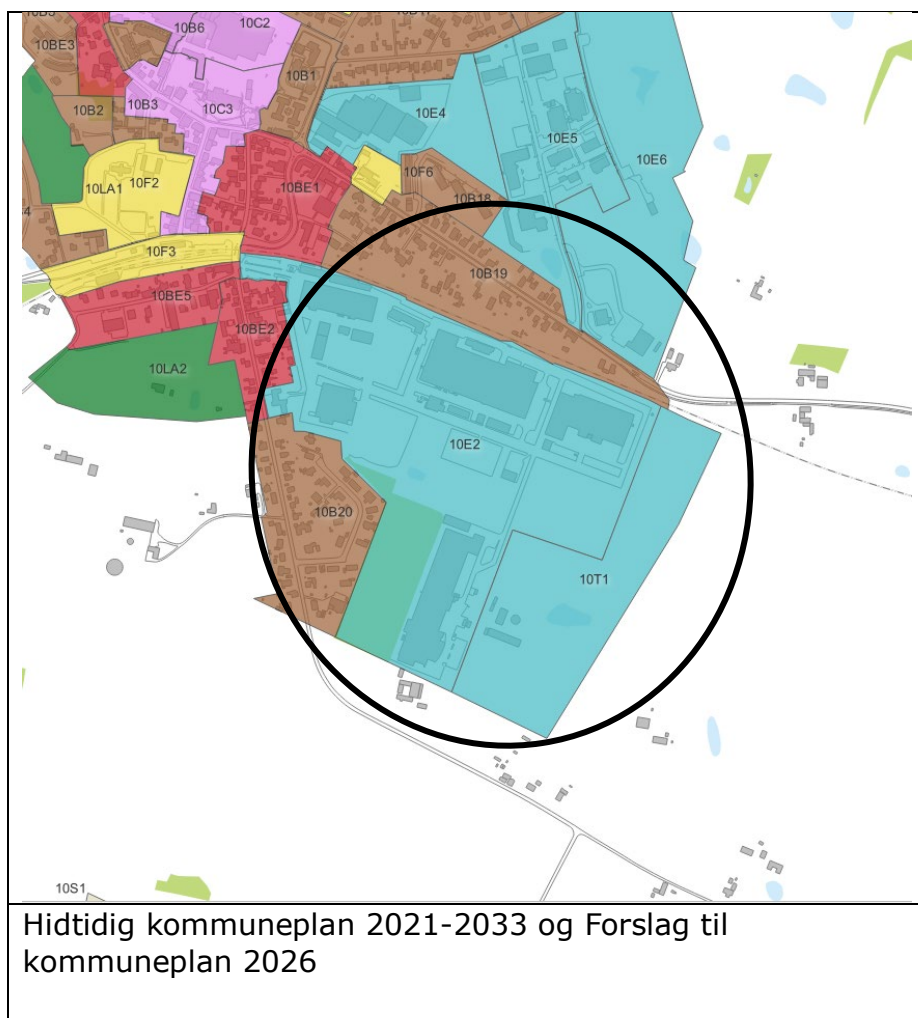
Øvrige rammeændringer Asnæs

10T1

Bebyggelsesprocenten hæves fra 30 til 50%. Miljøklasse ikke reguleret.
Indstiller til en miljøklasse 2-5

10E2 – (NKT)

Miljøklasser hæves fra 1-3 til 2-5 med en bemærkning om at virksomheder med miljøklasse 4 skal ligge på 100 meter afstand til boligbebyggelse og virksomheder i miljøklasse 5 skal ligge på 150 meter afstand til boligbebyggelse.



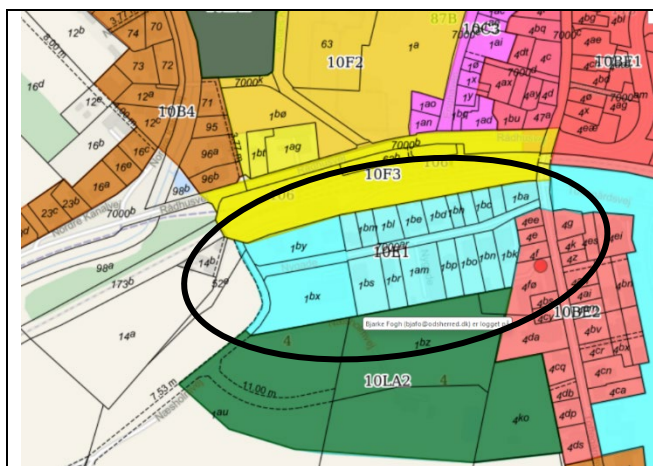
Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til
kommuneplan 2026

10BE 5

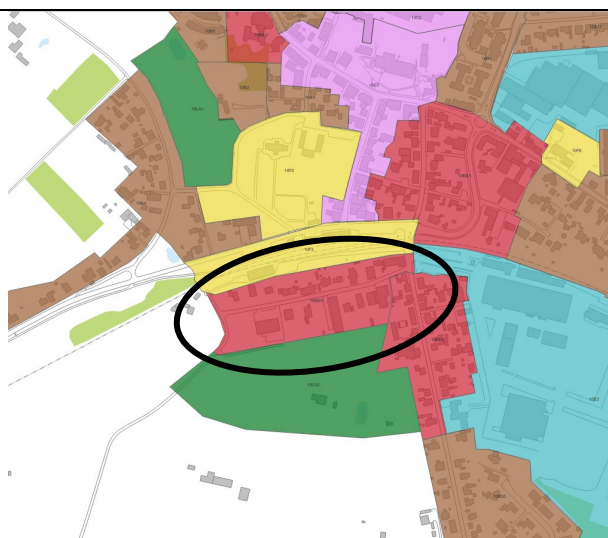
(10E1 kommuneplan 2021-2033)

Ændres fra erhvervsområde til blandet bolig og erhverv.

Miljøklasser hæves fra 1 til 1-3



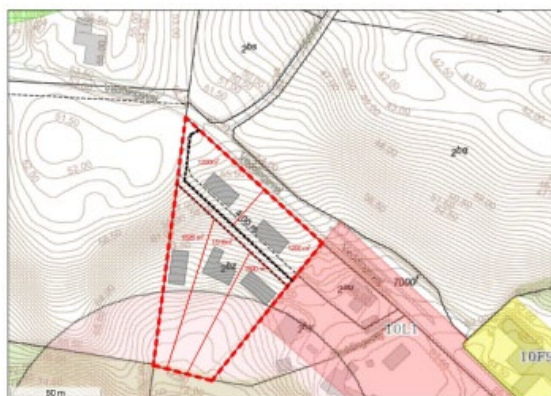
Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026

Høve 10L1

Der er et ønske fra ejer om at udvikle matr. 2bx Høve By, Asnæs (vist på kortet). Med 3-7 boliger. Dette kræver en udvidelse af landsbyafgrænsningen.

**Anbefaling:**

Det anbefales at forslaget ikke indarbejdes i kommuneplanen på baggrund af følgende forhold, der er dog ingen af nedenstående forhold, der er "fuld stop" så det er en mulighed at man politisk kan prøve udvidelsen af i en høring.



Begrundelse for kystnær placering

Efter planloven skal der foreligge en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge arealer til byudvikling eller lignende inden for kystnærhedszonen, ligesom det skal godtgøres, at alternative placeringer er utilstrækkelige. I det konkrete tilfælde vurderes det ikke entydigt, at alternative placeringer, der er mindre eksponerede i forhold til kystlandskabet, kan udelukkes.

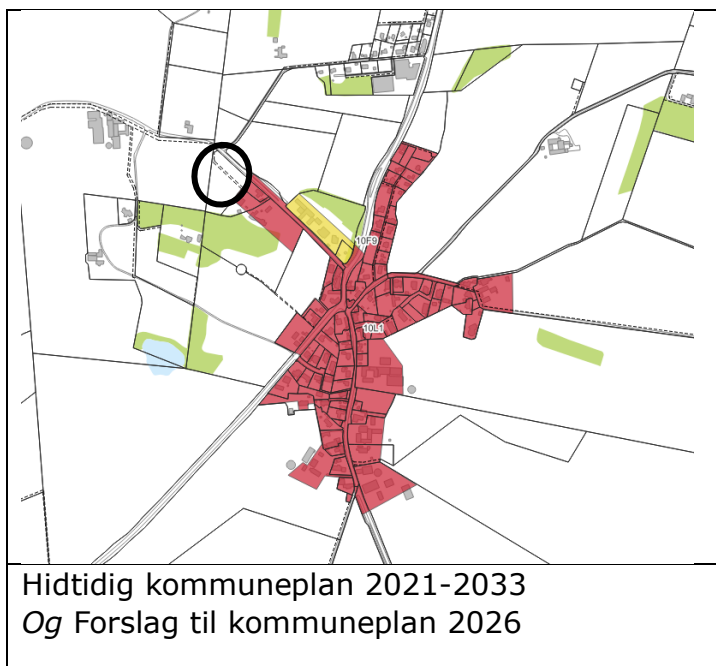
Nærhed til husdyrbrug

En ændret arealanvendelse med miljøfølsom anvendelse tættere på naboejendommens husdyrbrug vil betyde at husdyrbrug på ejendommen ikke kan udvides.

Øvrige bindinger

Nedenstående bindinger har et overordnet hensyn til som udvidelse byudvikling og bebyggelse strider imod, men da udvidelsen er af den skala, vurderes det af underordnet betydning.

- Grønt danmarkskort
- Særligt bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Geologiske interesseområder



Indstilling

Ønsket imødekommes ikke.

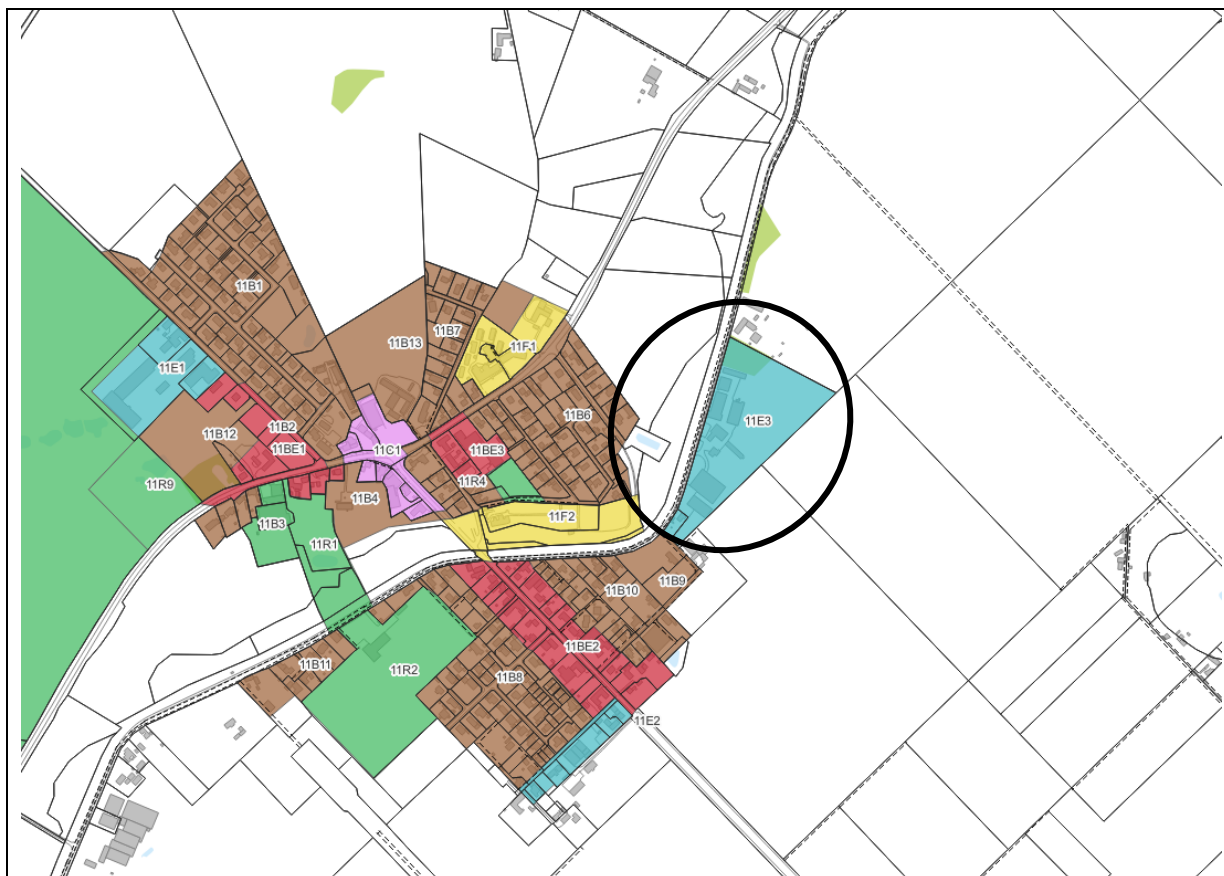


11. Fårevejle Kirkeby og omegn

11E3

Bebyggelsesprocent hæves fra 33% til 50%

Miljøklasser ikke angivet. Sættes til 2-5 med bemærkning om at virksomheder i miljøklasse 5 skal holde en afstand af 150 meter fra boligbebyggelse. Virksomheder i miljøklasse 4 skal holde en afstand af 100 meter fra boligbebyggelse.

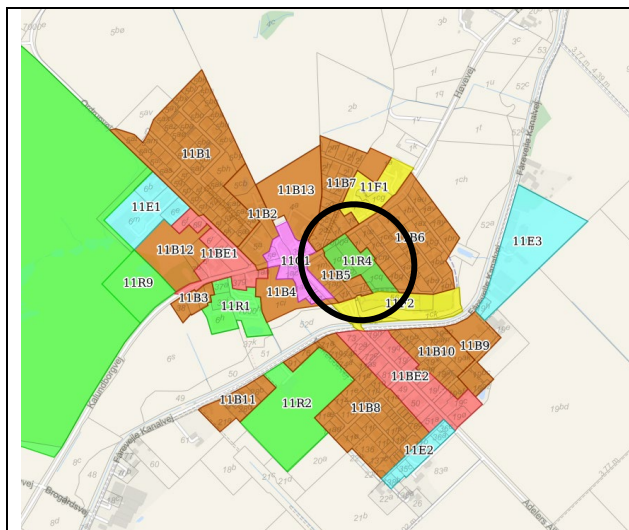


Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til kommuneplan 2026

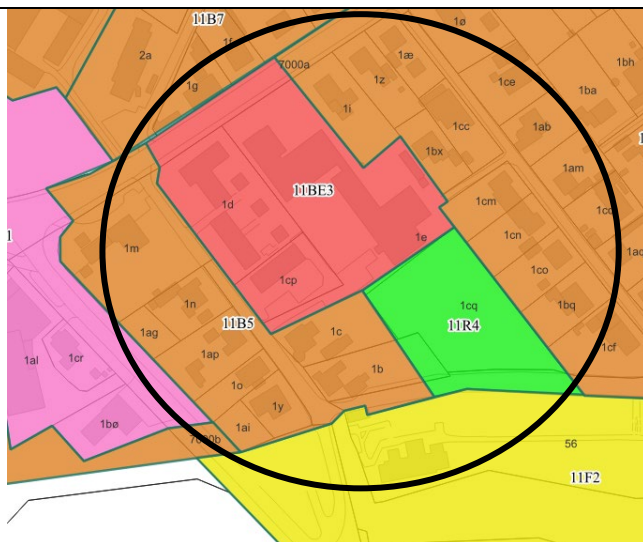


11BE3 og 11R4

Fejlrettelse af 11BE3 og 11R4, der i eksisterende kommuneplan 2021-2033 lå oven i hinanden.



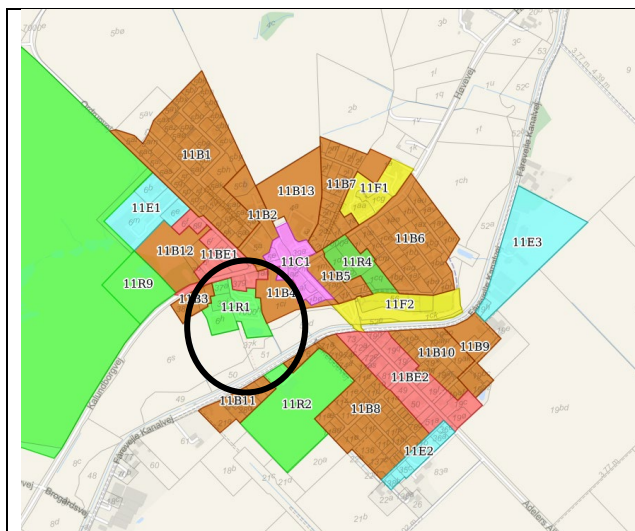
Hidtidig kommuneplan 2021-2033



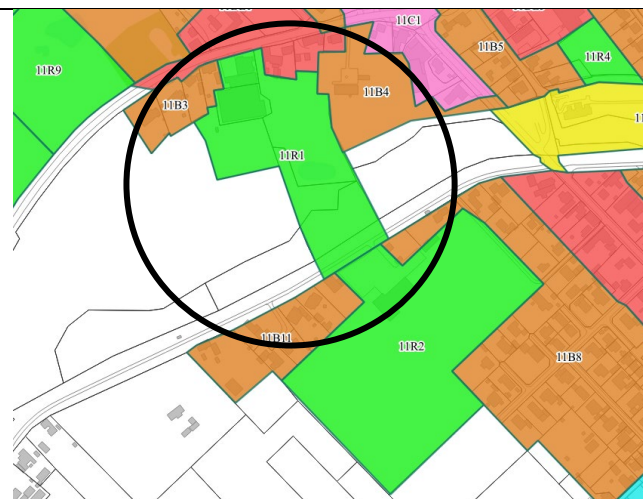
Forslag til kommuneplan 2026

11R1

Forbindelse af rekreative områder 11R1 og 11R2



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026



12. Fårevejle Stationsby og omegn

12.1 Emne til revision

Ønske om et nyt boligområde

Baggrunden

Ønske af lokal entreprenør og ejendomsudvikler

Lovgivningen

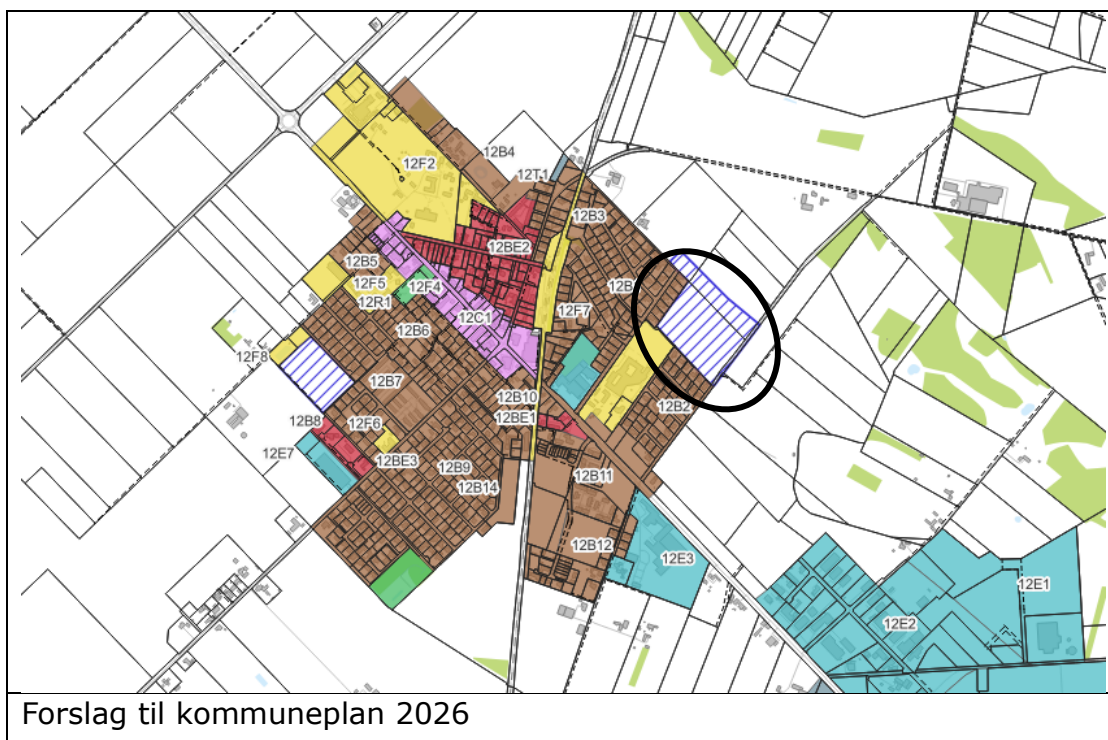
Området kan udlægges til boliger hvis det er i tråd med befolkningsprognoser og boligrumlighed, eller ved at tage boligrumlighed et andet sted fra.

Hvem ønsker ændringen

Peter Bøgelund

Revisionsoplæg

Området skal udlægges til et nyt boligområde.



Indstilling

Området udlægges til potentielt boligområde.



12.2 Emne til revision

Ønske om et nyt boligområde

Baggrunden

Henvendelse fra Fårevejle fri- og efterskole om at inddrage arealet i fremtidig byzone.

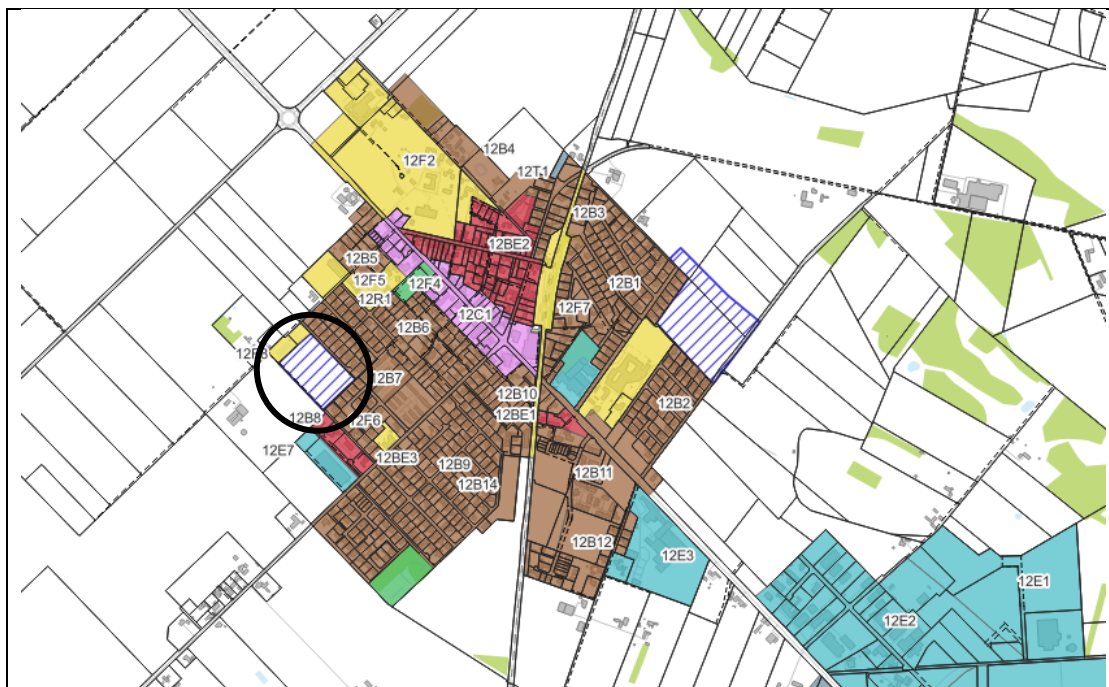
Lovgivningen

At udlægge et areal til byzone kan kun ske med tilvejebringelse af en lokalplan.

Hvem ønsker ændringen

Fårevejle fri- og efterskole

Revisionsoplæg



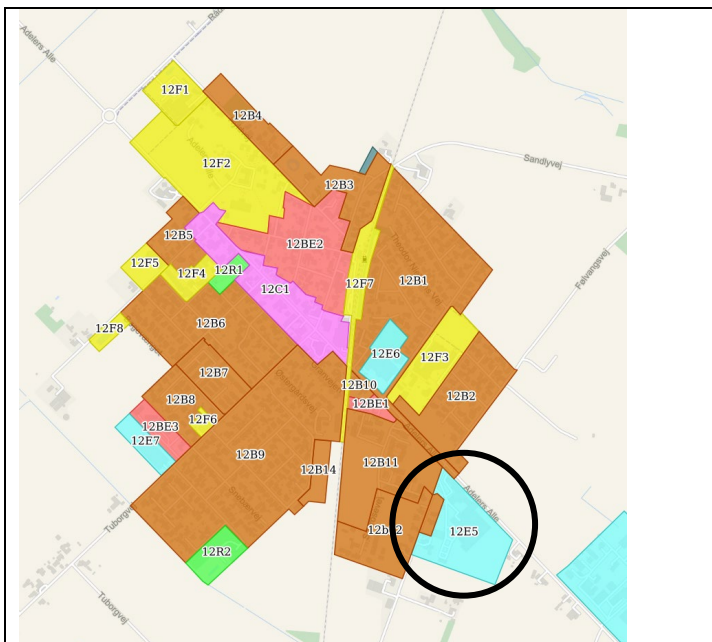
Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

Området udlægges til område til potentiel byudvikling.

Øvrige rammeændringer Fårevejle stationsby**12E5**

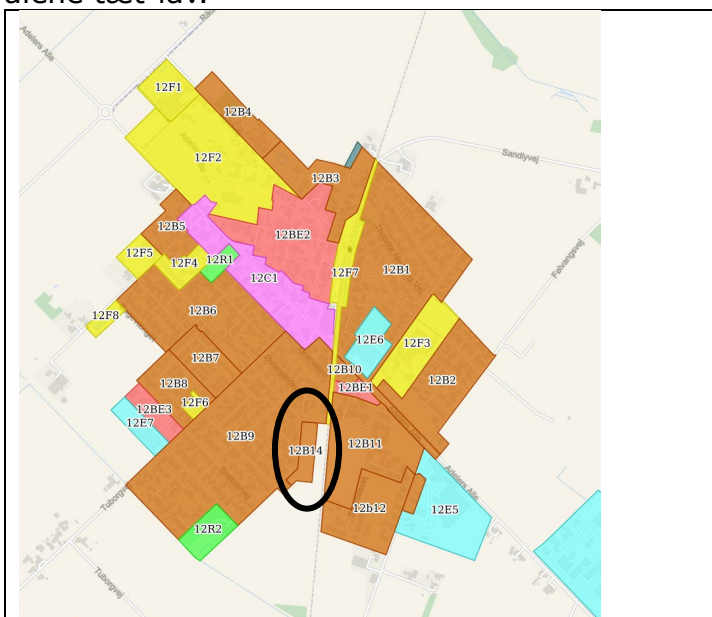
Bebyggelsesprocenten hæves fra 33% til 45%



Hidtidig kommuneplan 2021-2033
Og Forslag til kommuneplan 2026

12B14

Tilrettes så der fremadrettet også er mulighed for paracelhusbebyggelse, i stedet for alene tæt-lav.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033
Og Forslag til kommuneplan 2026

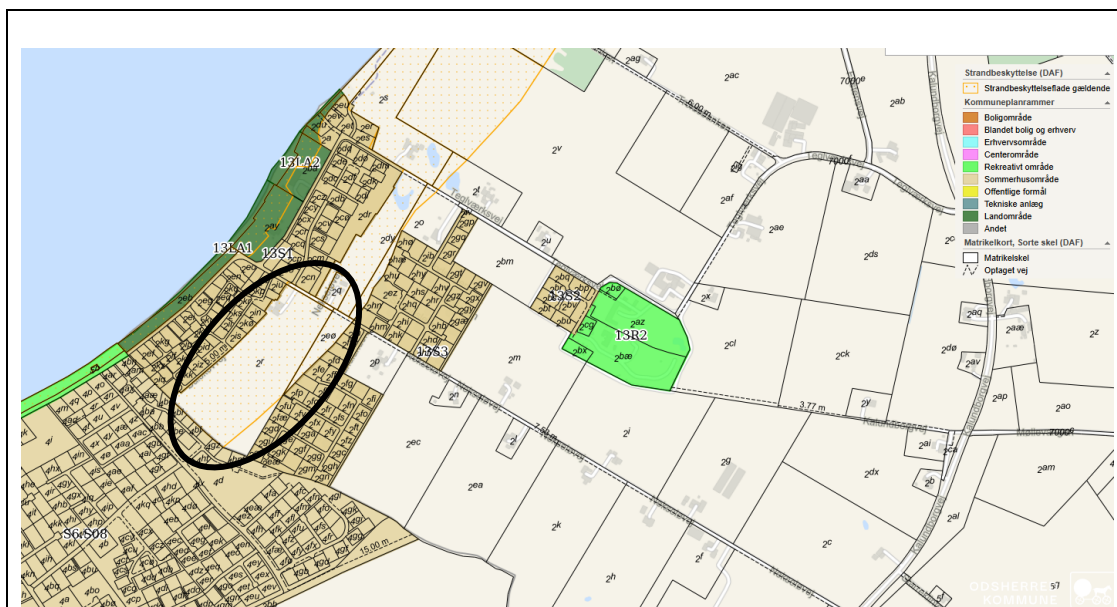


13. Hørve og omegn

Der er modtaget en henvendelse om en rammeændring ved Hørve og omegn. Der ønskes en udvikling af et sommerhusområde, som vist på den vedlagte tegning. Området er imidlertid omfattet af strandbeskyttelseslinjen og kan derfor ikke udlægges til bebyggelse eller udvikling, heller ikke gennem et landsplandirektiv for sommerhusområder. Området indgik i udkastet til Kommuneplan 2021-2033, men blev herfra afvist af den statslige styrelse.

På den baggrund vurderer administrationen, at der på nuværende tidspunkt ikke er mulighed for at udlægge området til sommerhusområde.

Derfor er området ikke indarbejdet i forslag til kommuneplan 2026.





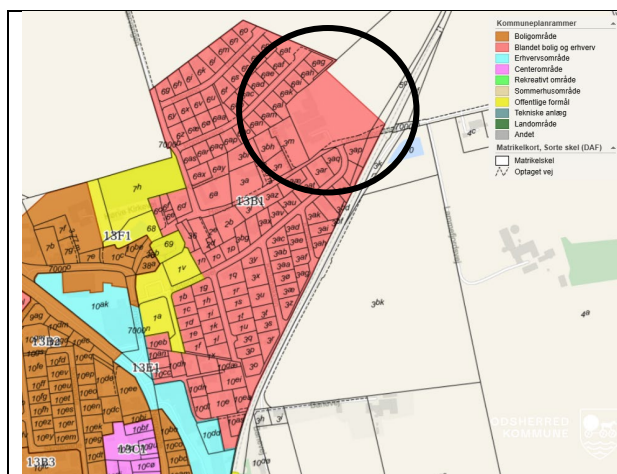
Hidtidig kommuneplan 2021-2033 og Forslag til kommuneplan 2026

Indstilling

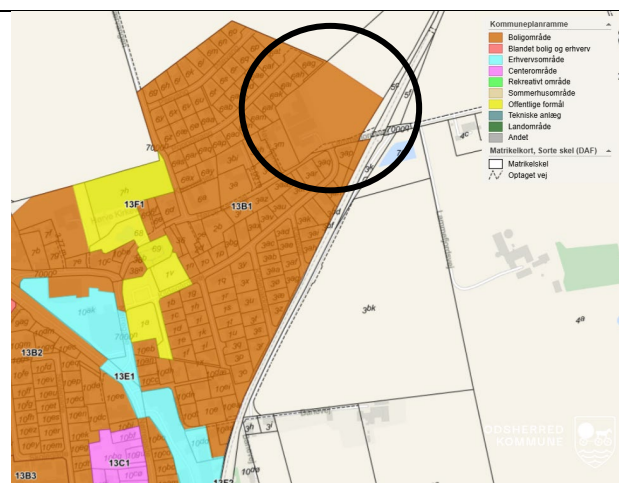
Ønsket imødekommes ikke.

13B1

Byrådet har besluttet at tilrette kommuneplanramme 13B1 for at udvide muligheden for boligudvikling i Hørve.



Hidtidig kommuneplan 2021-2033



Forslag til kommuneplan 2026