



FORSLAG

Tillæg nr. 15 til kommuneplan 2017-29 for Odsherred Kommune

- omhandlende afløsning af grønt danmarkskort for en del af kommuneplanramme 5B9

DIN MENING OM KOMMUNEPLANTILLÆG!

Kommuneplantillægget er offentligt fremlagt fra den **8. oktober 2020** til den **19. november 2020**

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal sendes senest den **19. november 2020** til: plan@odsherred.dk eller til Odsherred Kommune, Center for Miljø og Teknik, Nyvej 22, 4573 Højby.

BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre et boligprojekt på Ellingevej i Højby. Dette projekt tilvejebringes af lokalplan nr. 2020-03, for Boligområdet Mellem Søerne i Højby. Området ligger indenfor Grønt Danmarkskort, som derfor skal aflyses for matrikel 24a, samt en del af matrikel 11be, begge i Højby by.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan 2020-03 for Boligområdet Mellem Søerne i Højby.

REDEGØRELSE

Med kommuneplantillæg nr. 15 til kommuneplan 2017-2029 ændres udstrækningen af det grønne danmarkskort, således at det ikke indbefatter området indbefattet af lokalplan 2020-03 (matrikel 24a, samt en del af matrikel 11be, Højby by jorder).

Det grønne danmarkskort er vedtaget med kommuneplantillæg nr. 9, og er en samling af økologiske forbindelser, potentielt økologiske forbindelser, områder med særlige naturinteresser og områder med potentielle naturinteresser. Disse udpegninger er lavet på baggrund af en række grundige analyser, og har til mål at sikre og forbedre naturen i Odsherred Kommune.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort på arealet omfattet af kommuneplantillæg nr. 9 har været uhensigtsmæssig, da udpegningen af Grønt Danmarkskort ikke tog den eksisterende kommuneplanramme i betragtning. Det bemærkes, at udpegningen af Grønt Danmarkskort i det aktuelle område, har været udført efter en metode, der har opereret med teknisk bufferzone omkring udvalgte naturområder, så som skove og større §3-områder mv.

Naturteamet vurderer, at konsekvensrettelsen er forsvarlig, da området som udtages:

- ikke omfatter beskyttet natur,
- har begrænset naturværdi, og
- ikke ændrer på sammenhængen i Grønt Danmarkskort eller i naturområdet

lokalt.

Grønt Danmarkskort kan som konsekvens af kommuneplantillægget reduceres, så det

følger grænsen for kommuneplantillægget, dog med undtagelse af området, som er registreret som §3 beskyttet natur, hvor grænsen trækkes 5 meter fra naturtyperne.

Kommuneplantillægget medfører en mindre ændring af det grønne danmarkskort, og kræver normalt udlægning af erstatningsnatur, jf. kommuneplantillæg nr. 9 §9.1.1.1.f.

Da området samtidig er udpeget til fremtidig byzone, er der dog tale om en redaktionel fejl i udpegningen af det grønne danmarkskort. Området er desuden ikke udpeget som beskyttet natur i sig selv og derfor vil der i dette tilfælde ikke blive udpeget en erstatningsbiotop.

Området som er skraveret i kortbilag 1, udgår derfor med vedtagelsen af nærværende kommuneplantillæg, som område med naturbeskyttelsesinteresser.

KOMMUNEPLAN 2017-2029

Det fremgår af kommunens strategiske planlægning, at Odsherreds byer skal fortættes og udvikles indefra med blandt andet nye byfunktioner.

Det nye boligområde som bliver muligt på baggrund af dette kommuneplantillæg og lokalplan 2020-03 bidrager til at der sikres vækst i kommunens centerbyer.

Byudvikling

området er beliggende i umiddelbar forlængelse af et godt serviceret område af Højby, hvor både indkøbsmuligheder, institutioner mv. er let tilgængelige. Kommuneplantillægget giver sammen med lokalplan 2020-03 gode muligheder for at understøtte serviceniveauet i Højby.

Kulturarv og Arkitektur

Kommuneplantillæggets område er ikke udpeget til kulturmiljø, og indeholder ikke fredede eller beavringsværdige bygninger. Der er et beskyttet sten/jord dige i den sydlige del af området. Dette er sikret gennem lokalplan 2020-03.

Området er indbefattet af kirkeomgivelser, som skal sikre indsigt til Højby Kirke. Kommuneplanen 2017-2029 sikrer at der ikke kan bygges højere end 8,5 meter, og dermed sikrer det fortsatte indkig til kirken, som markering af Højby.

Forsyning, trafik anlæg og andre tekniske anlæg

Området er planlagt for spildevand jf. spildevandsplan 2019-2022, område G106. Området separat kloakeres. Spildevandledning løber i Højbygårdsvej og Ellingevej. Regnvandsledning løber nord for området og er tilkøbet regnvandsbassinet. Området skal tilkøbes Højby Vandværk.

Højspændingsledning

Langs områdets sydlige afgrænsning løber der en højspændingsluftledning. Gældende deklaration nr. 168 for anlægget sikrer at der overholdes afstand til ledningen, samt at denne kan betjenes. Lokalplan 2020-03 tager hensyn til denne og dikterer byggeplaner og friarealer, som stemmer overens med deklarationens foreskrifter.

Geopark Odsherred

Området ligger i Geopark Odsherred, men udvikles som en del af Højby by. Der vil dermed ikke være en forværring af oplevelsen af Geoparken.

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget ligger inden for område 5B9 – Boligområde syd for Højbygårdsvej, som indebærer en maksimal bebyggelsesprocent på 40 ved tæt-lav bebyggelse, max 1,5 etager og en maksimal højde på 8,5 m. Kommuneplantillæg nr. 15 ændrer ikke på disse bestemmelser.

MILJØSCREENING

Kommuneplantillæg nr. 15 er blevet miljøscreenet, og der er truffet afgørelse om ikke at lave en miljøvurdering. Odsherred Kommune har i sin vurdering lagt vægt på at der er tale om mindre ændringer i en eksisterende plan og at den planlagte anvendelse af området ikke ændres væsentligt med planen.

I afgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen sikrer en bebyggeshøjde på maks. 8,5 meter.

ÆNDRINGER SOM FØLGE AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15

Fremtidig status	Nuværende status
Matrikel 24a, 11be	Matrikel 24a, 11be
ikke indbefattet af Grønt Danmarkskort	indbefattet af Grønt Danmarkskort (område med naturbeskyttelsesinteresser)
Anvendelsesformål Boligområde Blandet boligområde	Anvendelsesformål Boligområde Blandet boligområde
maksimal bebyggelsesprocent 30	maksimal bebyggelsesprocent 30
Maksimal etageantal 1,5	Maksimal etageantal 1,5
Maksimal bygningshøjde 8,5 meter	Maksimal bygningshøjde 8,5 meter
Bemærkninger Byudviklingsområde. Bebyggelsesprocent ved tæt-lav dog 40	Bemærkninger Byudviklingsområde. Bebyggelsesprocent ved tæt-lav dog 40
Nuværende zone By og Lanzone	Nuværende zone By og Lanzone
Fremtidig Zone Byzone	Fremtidig Zone Byzone

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget er i offentlig høring i perioden den 8. oktober 2020 til den 19 november 2020.

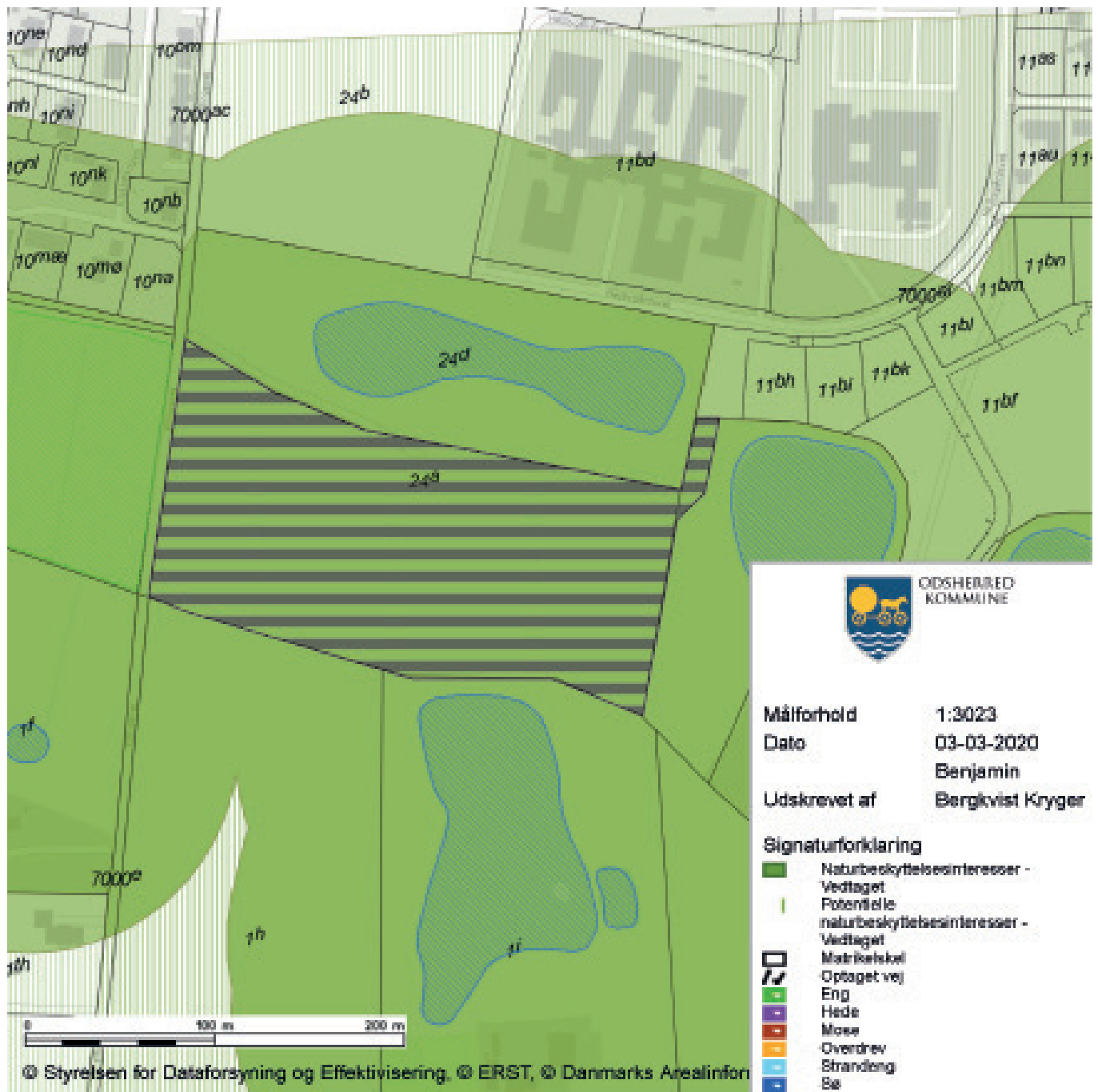
VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-29 for Odsherred Kommune er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den. 6. oktober 2020.

Thomas Adelskov
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Grønt Danmarkskort, med område som udtages skaveret.

