

## FORSLAG

### KOMMUNEPLANTILLÆG NR: 16

#### BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for etablering af en udstillingshal på Skovvej 5, matr. nr. 40, Gelstrup By, Egebjerg, se figur 1.



Figur 1. Med grønt markeret areal der omfattes af kommuneplantillæg nr. 16.

Området udpeges i kommuneplantillægget som ramme i landområde. Sideløbende hermed udarbejdes lokalplan 2020-06, som giver mulighed for opførelse af en bygning til opbevaring og udstilling af biler og modelbiler.

#### REDEGØRELSE

For at muliggøre placeringen af en bilsamling på del af matr. nr. 40, Gelstrup By, Egebjerg, udpeges nyt rammeområde til Kommuneplan 2017-2029; 8LA2, som udlægges til landområde med mulighed for at opføre udstillingshal i 1,5 etage, med en maks. højde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 30.

#### FORUDGÅENDE HØRING

Da der er tale om en væsentlig ændring i Kommuneplan 2017-2029s hovedstruktur indledtes planlægningsprocessen med en forudgående høring, hvor der blev

indkaldt ideer og forslag til den fremtidige planlægning. Fristen for svar var den 23. juli 2020. Der er ikke indkommet bemærkninger i høringsperioden.

#### KYSTNÆRHEDSZONEN

Hele ejendommen Skovvej 5 er omfattet af Kystnærhedszonen, se figur 2.



Figur 2. Kystnærhedszonen (det grå-tonede areal) dækker hele området omkring Skovvej 5 (den røde prik).

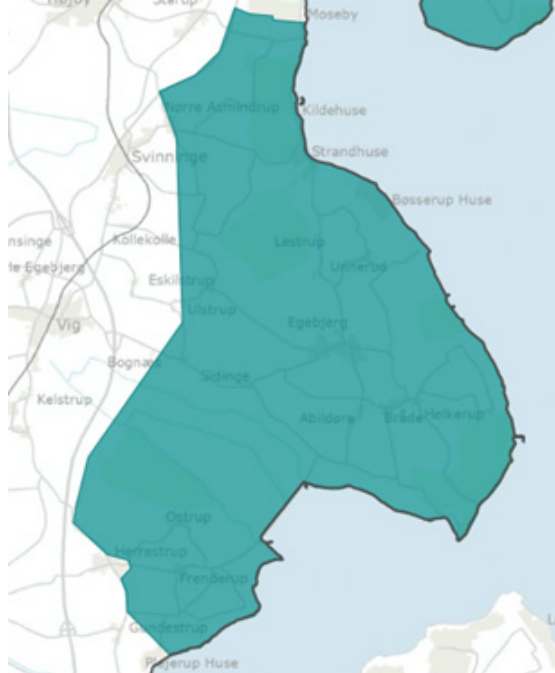
Inden for kystnærhedszonen gælder at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Odsherred Kommune ønsker mulighed for udvikling bredt i hele kommunen. De eksisterende muligheder for oplevelser i form af udstillinger under tag, museer og lignende er koncentreret omkring Nykøbing, samt Asnæs og Hørve. Det vurderes at udpegningen af en ny ramme på Egebjerg Halvøen med mulighed for placering af en bilsamling, vil skabe bedre balance i udbuddet af oplevelser. En sådan balance kan ikke skabes ved en placering uden for kystnærhedszonen, da denne dækker hele Egebjerg Halvøen.

#### STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKAB

I Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget et større sammenhængende landskab, som dækker hele Egebjerg Halvøen, se figur 3.

Af Kommuneplan 2017-2029s redegørelse fremgår det at større sammenhængende landskaber blev indført af Skov- og Naturstyrelsen med et pilotprojekt, som blev gennemført i 1992. Større sammenhængende landskaber var her sammenhængende landområder over 100 km<sup>2</sup>, der er upåvirket af store tekniske anlæg, f.eks. stærkt trafikerede veje, store el-ledningsnet, vindmølleparker, lufthavne, kraftværker, større by- og sommerhusområder mm.

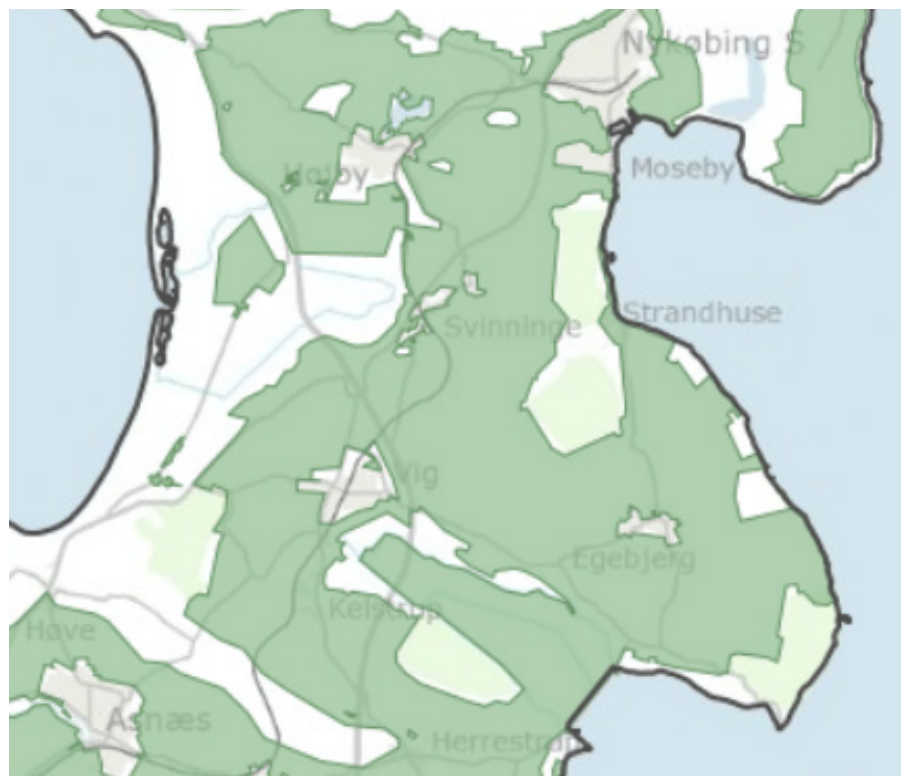
I det nuværende Odsherred Kommune er der 2 sådanne sammenhængende landskaber. Det ene på 190 km<sup>2</sup> ligger i den nord-østlige del af Odsherred ved Isefjorden, og inkluderer Egebjerg og omgivelserne her. Dette landskab er forholdsvis uforstyrret, når der ses bort fra nogle sommerhusområder langs kysterne, samt landsbyerne, hvoraf Egebjerg er den største.



Figur 3. Med blågrøn udfyldning ses udstrækningen af det større uforstyrrede landskab.

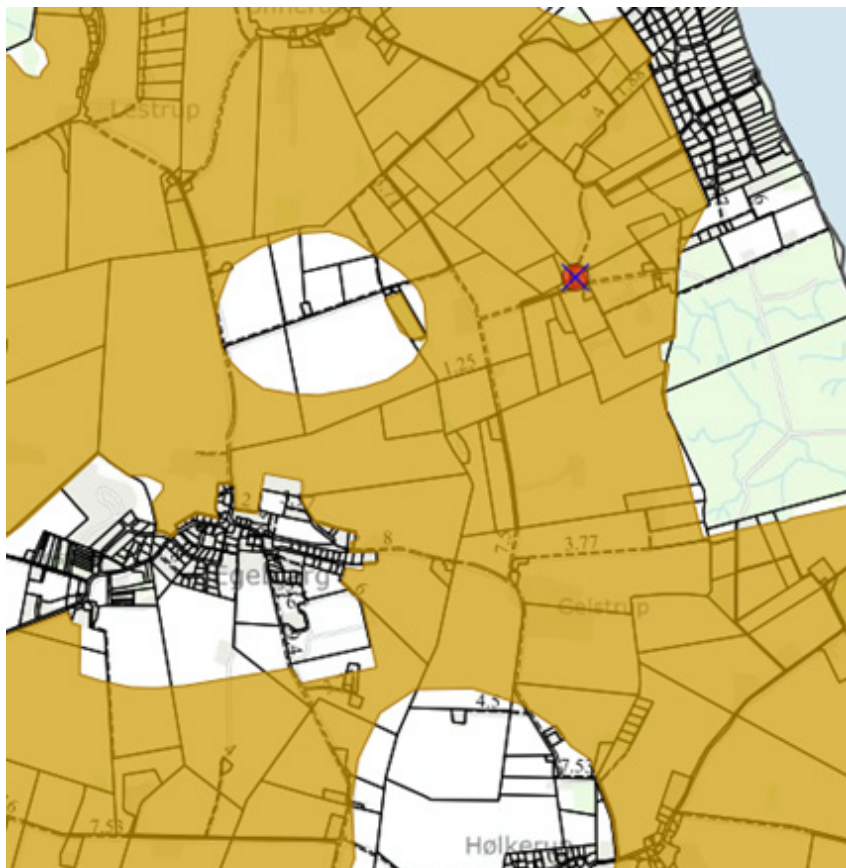
#### BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget et bevaringsværdigt landskab, se figur 4. Af Kommuneplan 2017-2029s redegørelse fremgår det at bevaringsværdige landskaber udgør 46% af kommunens areal og indeholder værdifulde naturområder og kulturhistoriske værdier.



Figur 4. Områder udpeget som bevaringsværdigt landskab er markeret med olivengrøn udfyldning.

### SÆRLIGT VÆRDIFULDT LANDBRUGSOMRÅDE



Figur 5. Med gul udfyldning ses de udpegede arealer til særligt værdifuldt landbrugsområde. Skovvej 5 er markeret med rød prik.

I Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget særligt værdifulde landbrugsområder. Se figur 5. Udpegningen stammer fra Amtet og er ikke væsentligt reviderede siden. De baserer sig på jordbundsforhold og mulighederne for at opnå indvindingstilladelse til markvanding.

#### LANDSKABSKARAKTERANALYSE

Odsherred Kommune fik i 2012 udarbejdet en landskabskarakteranalyse der dækker hele kommunen og inddeler denne i karakterområder. Landskabskarakteranalysen vurderes at indeholde det nyeste, mest gennemarbejdede og detaljerede vidensgrundlag for planlægningen i det åbne land, idet de andre landskabsudpegninger stammer fra Vestsjællands Amts tid og ikke er reviderede siden. I Kommuneplan 2017-2029's retningslinjeafsnit for benyttelsen af det åbne land, hvortil hører både større sammenhængende landskaber, bevarelsesværdige landskaber og særligt værdifulde landbrugsområder, står der da også at landskabskarakteranalysens resultater skal være en del af administrationsgrundlaget i det åbne land. Endvidere hedder det i Kommuneplanens redegørelse at det er et mål i den kommende planperiode at foretage en samlet revision af mål, redegørelse og retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land, baseret på Landskabskarakteranalysen.

Landskabskarakteren for karakterområde 6 Egebjerg Halvøen består af et bølget terræn med intensivt dyrkede marker, som brydes af fragmenterede tætte løvhegn og enkelte småbevoksninger i lavninger, se figur 6. Mindre gårde og landsbyer ligger spredt på fladen. husmandsbebyggelser, skove og mindre sommerhusområder ligger i et mere bakket terræn nær kysten. Det er i dette kystnære landskab at Skovvej 5 er placeret. Bebyggelsen er generelt underordnet landskabet ved en placering lavt i terrænet og delvist omkranset af løvfældende bevoksninger. Bevoksningen består i hegn af lavtvoksende løvfældende arter som f.eks. hassel, hunderose, mirabel og syren og ligger som fragmenter, der skaber delvis afgrænsning af middelstore markflader.



Figur 6. med rød streg ses afgrænsningen af karakterområde 6 Egebjerg Halvøen fra landskabskarakteranalysen.

#### SAMLET VURDERING AF KOMMUNEPLANENS LANDSKABSUDPEGNINGER

Det vurderes at udpegningsgrundlaget for det større sammenhængende landskab ikke vil blive væsentligt ændret med det nye plangrundlag, idet området ikke udlægges til store tekniske anlæg, f.eks. stærkt trafikerede veje, store el-ledningsnet, vindmølleparker, lufthavne eller kraftværker og idet bygningen opføres tæt på eksisterende bygninger og i samme stil. Ligeledes vurderes det at udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige landskab ikke vil påvirkes væsentligt, da udpegningen som bevaringsværdigt landskab er meget stor og dækker 46 % af kommunens areal, vurderes det at der er tale om en meget bred udpegningslinje, som ifølge kommuneplanens retningslinjer først og fremmest skal friholdes for store tekniske anlæg og i øvrigt administreres efter landskabskarakteranalysens konklusioner. Der er kulturhistoriske værdier bevaret i landskabet på Egebjerg Halvøen, men ikke noget der vil gå tabt ved opførelsen af en udstillingshal. Det vurderes at der er taget de nødvendige hensyn til arrondering m.v. i forhold til udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde, idet arealet er opkøbt og taget ud af dyrkning.

Særligt holdt op imod landskabskarakteranalysens konklusioner, vurderes det at hallen kan placeres som ønsket uden nævneværdige negative påvirkninger på landskabsværdierne.

I forhold til kystnærhedszonen vurderes det, at det er godtgjort at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, samt at hallen inden for den nye kommuneplanramme ikke vil forringe oplevelsen af kystlandskabet, idet den ikke vil være synlig fra kysten, eller skæmme udsigten til kysten fra landsiden.

#### SAMMENHÆNG MED OVERORDNET PLANLÆGNING

##### Planstrategien

I Planstrategien for 2019, som sætter rammen for kommuneplanen, er der fokus på blandt andet bosætning og livskvalitet. Det er et mål at fremme bosætning, understøtte udvikling i lokalsamfund med fokus på fællesskaber, egenart og kulturarv. At dette Kommuneplantillæg udvider oplevelsesmulighederne med en bilsamling i området omkring Egebjerg er i fin overensstemmelse her med.

##### Natura2000, Bilag IV-arter og vandområdeplaner

Ny planlægning og udvikling må ikke være i strid med målene i Natura2000 planer, vandområdeplaner eller ødelægge og forringe levesteder for bilag IV arter. Der er udarbejdet en miljørapport for dette kommuneplantillæg og lokalplan 2020-06. Det vurderes heri at planerne er i overensstemmelse med ovenstående.

#### **MILJØVURDERING**

Jævnfør miljøvurderingsloven er der udarbejdet en miljørapport for dette Kommuneplantillæg og lokalplan 2020-06, da disse fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Miljørapporten er afgrænset til at fokusere på landskab, kulturarv og flora og fauna, grundvand samt trafik. Miljørapporten offentliggøres samtidig med at kommuneplantillæg og lokalplan sendes i offentlig høring. Miljørapporten konkluderer at planerne ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på miljøet, særligt idet der i lokalplanen er taget størst muligt hensyn til de eksisterende landskabelige værdier.

#### **OFFENTLIG HØRING**

Kommuneplantillæg 16 er i offentlig høring i perioden fra den 8. oktober 2020 til den 3. december 2020.

#### **VEDTAGELSE**

Kommuneplantillæg 16 til Kommuneplan 2017-29 for Odsherred Kommune er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den. xx.xx.xxxx.

Thomas Adelskov  
Borgmester

Claus Sten Madsen  
Kommunaldirektør

**FREMTIDIG STATUS  
OMRÅDE 8LA2**

**Navn**  
Bilsamling

**Anvendelsesformål**  
Landområde

**Max bebyggelsesprocent**  
30 %

**Max etageantal**  
1½

**Max Bygningshøjde**  
8,5

**Bemærkninger**  
Må anvendes til  
udstillingshal samt 1 bolig

**Zone**  
Landzone

**NUVÆRENDE STATUS  
OMRÅDE 8LA2**

**Navn**  
-

**Anvendelsesformål**

**Max bebyggelsesprocent**  
-

**Max etageantal**  
-

**Max Bygningshøjde**  
-

**Bemærkninger**  
-

**Zone**  
Landzone