



Tillæg nr 1 til kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune, for rækkehusbebyggelse på Stenbjergparken i Højby.

BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse på en mindre del af matrikel 10cz, højby by, højby, i sammenhæng med et større boligprojekt på matriklerne 10mq og 10nø. Dette gøres ved at udvide ramme 5b5 for boligområdet Stenbjerggård til at indbefatte en del af matrikel 10cz (se kortbilag)

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan 2022-XX for rækkehusbebyggelse på Stenbjergparken i Højby.

REDEGØRELSE

Med kommuneplantillæg nr.1 til Kommuneplan 2021-2033 ændres udstrækningen af rammeområderne 5B1 og 5B5. område som overføres til ramme 5B5

Den eksisterende kommuneplanlægning giver i kommuneplanramme 5B1 mulighed for åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, maks. etageantal på 1,5 og maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Kommuneplanramme 5B5 har samme bestemmelser dog med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

For at muliggøre et samlet tæt-lav boligområde, udvides rammeområde 5B5 med ca. 2500 m². kommuneplanramme 5B1 fortrænges for samme område.

Ændringen for de ca. 2500 m², vil derfor betyde en øget byggemulighed på omtrent 250 m², samt en forøgelse i boligantal på ca. 3.

Området er udlagt til byzone og kommuneplantillægget ændrer ikke på dette.

MILJØSCREENING

Kommuneplantillægget er blevet miljøscreenet. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det at planen ikke må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således ikke miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1. Odsherred Kommune har i sin vurdering lagt vægt på at der er tale om et område der i forvejen er lokalplanlagt til tæt-lav boligområde, men kræver ny lokalplan for at realisere et konkret byggeprojekt.

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.

	NUVÆRENDE STATUS	FREMTIDIG STATUS
Rammenummer	5B1	5B5
Anvendelsesformål	Boligområde åben-lav	Boligområde Blandet boligområde
Maks bebyggelsesprocent	30	30
Maks etageantal	1,5	1,5
Maks bygningshøjde	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt-lav dog maks bebyggelsesprocent 40.
Zone	byzone	byzone

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2022 til den 26. maj 2022.

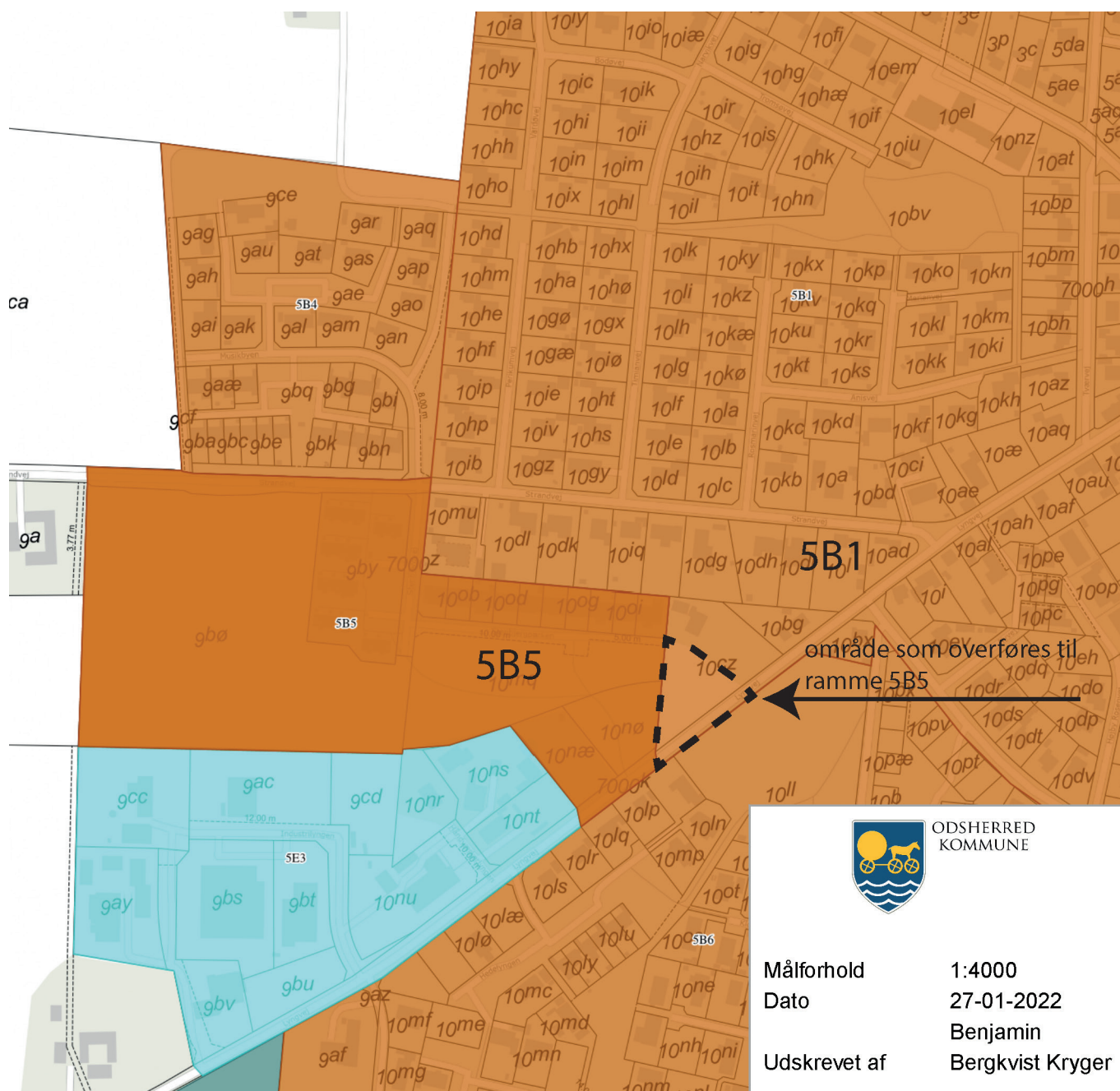
VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg nr.1 til Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune er vedtaget af Odsherred Byråd den 28. februar 2023

Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - kommuneplanramme



Rammeområder fra Kommuneplan 2021-2033

ERHVERV, PLAN OG BYG | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

Telefon 59 66 66 66 | Direkte nummer 59 66 60 60

www.odsherred.dk | plan@odsherred.dk