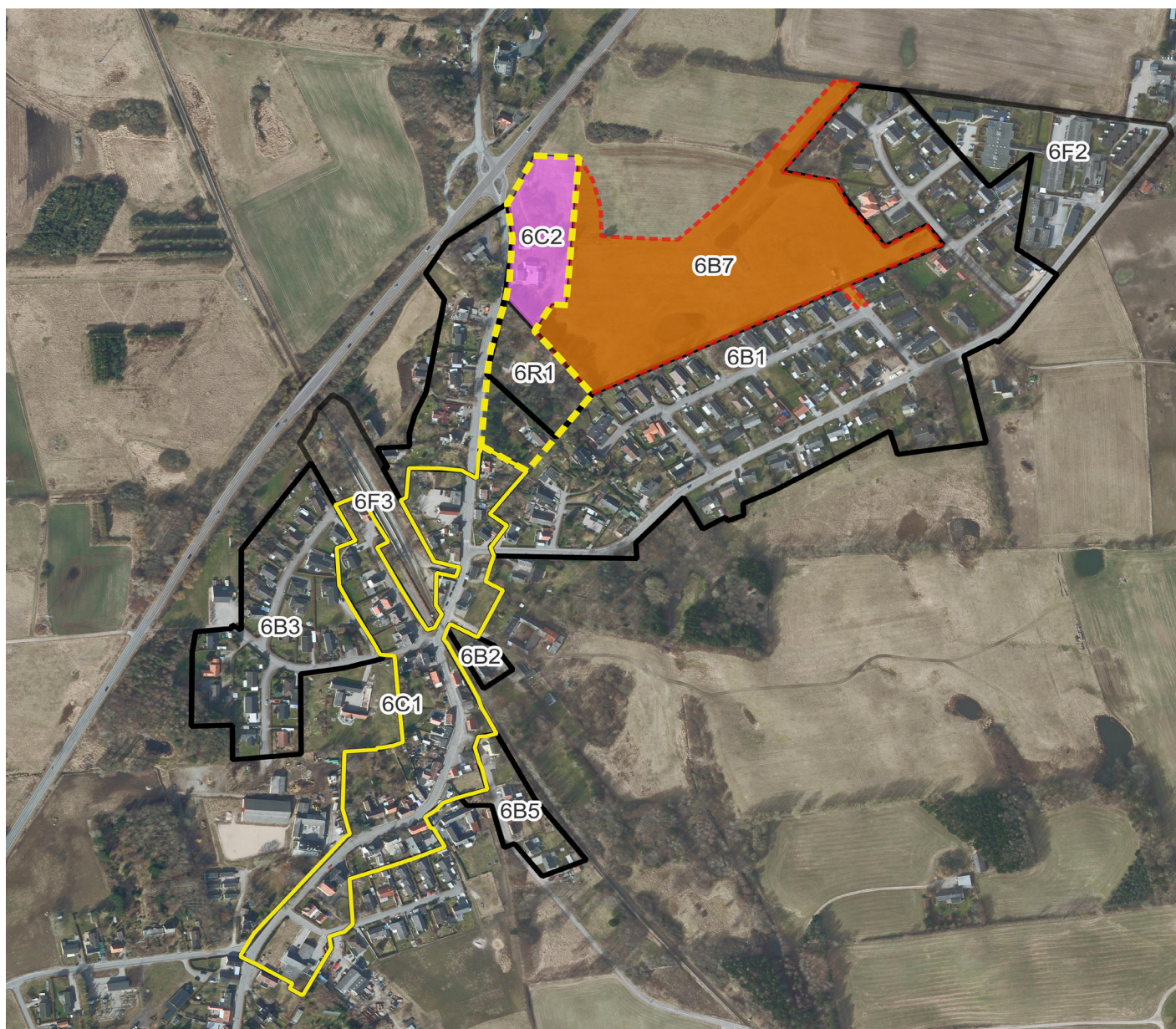




## **FORSLAG**

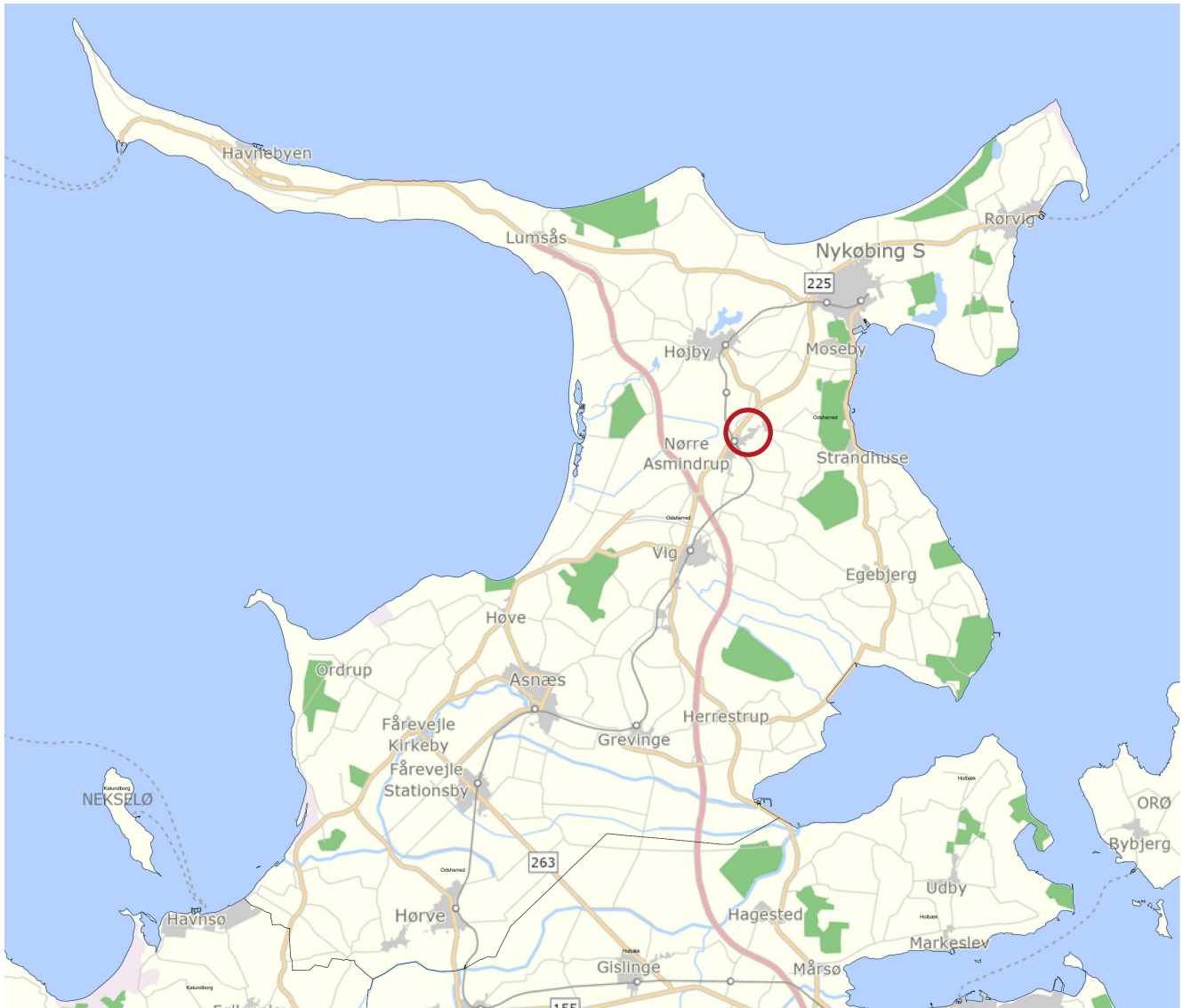
**FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 03 TIL KOMMUNEPLAN 2021-33 FOR  
ÆNDRET AFGRÆNSNING AF NR. ASMINDRUP DETAILHANDELSSTRUKTUR SAMT NYE  
KOMMUNEPLANRAMMER TIL BOLIGOMRÅDE(6B7) OG TIL LOKAL CENTEROMRÅDE(6C2)  
NOVEMBER 2022**



## Din mening om Kommuneplantillægget!

Kommuneplantillægget er offentligt fremlagt i høring fra den 15. december 2022 til den 9. februar 2022

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal sendes senest den 9. februar 2022 til: [plan@odsherred.dk](mailto:plan@odsherred.dk) eller til Odsherred Kommune, Center for Miljø og Teknik, Nyvej 22, 4573 Højby.





# INDHOLDSFORTEGNELSE

Høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 3.	2
<b>Redegørelse</b>	
Hvad er en kommuneplan og et kommuneplantillæg	4
Retsvirkninger	4
Offentlig høring	5
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	6
Forhold til Kommuneplan 2021-2032	8
- Planstrategi 2019/2020	8
- Hovedstruktur	9
- Redegørelse for Byudvikling	9
- Redegørelse for Detailhandel	12
- Klimatilpasning	16
- Grundvandsredegørelse	17
<b>Miljøvurdering</b>	
Miljøvurdering	19
<b>Vedtagelse</b>	
Vedtagelse	20
<b>Rammebestemmelser, kort og bilag</b>	
Tidligere rammebestemmelser og afgrænsning	22
Nye rammebestemmelser og afgrænsning	24
Oversigt over bruttoetageareal og restrummelighed til butiksmål	26
Bilag	27

# Hvad er en kommuneplan og et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen er den plan, som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som Byrådet vil arbejde for i de kommende 12 år. Kommuneplanen fastlægger retningslinjerne for arealanvendelsen samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og for det åbne land.

I kommuneplanrammerne for lokalplanlægning fastlægges de mere detaljerede bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder, og der kan kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanrammen.

I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område, for at sikre den sammenhængende bystruktur og de overordnede mål.

Først gennem lokalplanlægningen får kommuneplanen bindende virkning for kommunens borgere og/eller grundejere.

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år på baggrund af Byrådets Planstrategi. Hvis kommuneplanen skal ændres ud over det, så kan det kun ske gennem et kommuneplantillæg. Er der i forbindelse med en lokalplanlægning ikke overensstemmelse med kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

I Odsherred Kommune har Byrådet beslutningskompetencen for kommuneplantillæg.

## Retsvirkninger

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal Byrådet ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan Byrådet derfor modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan Byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

# Offentlig høring

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres i mindst 4 uger eller så længe, at fristen tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

I høringsperioden kan borgere, myndigheder og andre interesserede komme med ændringsforslag og bemærkninger til kommuneplantillægget.

I forbindelse med igangsætningen af planlægningen er der afholdt en foroffentlighed fra 05. april 2022 til 03. maj 2022.

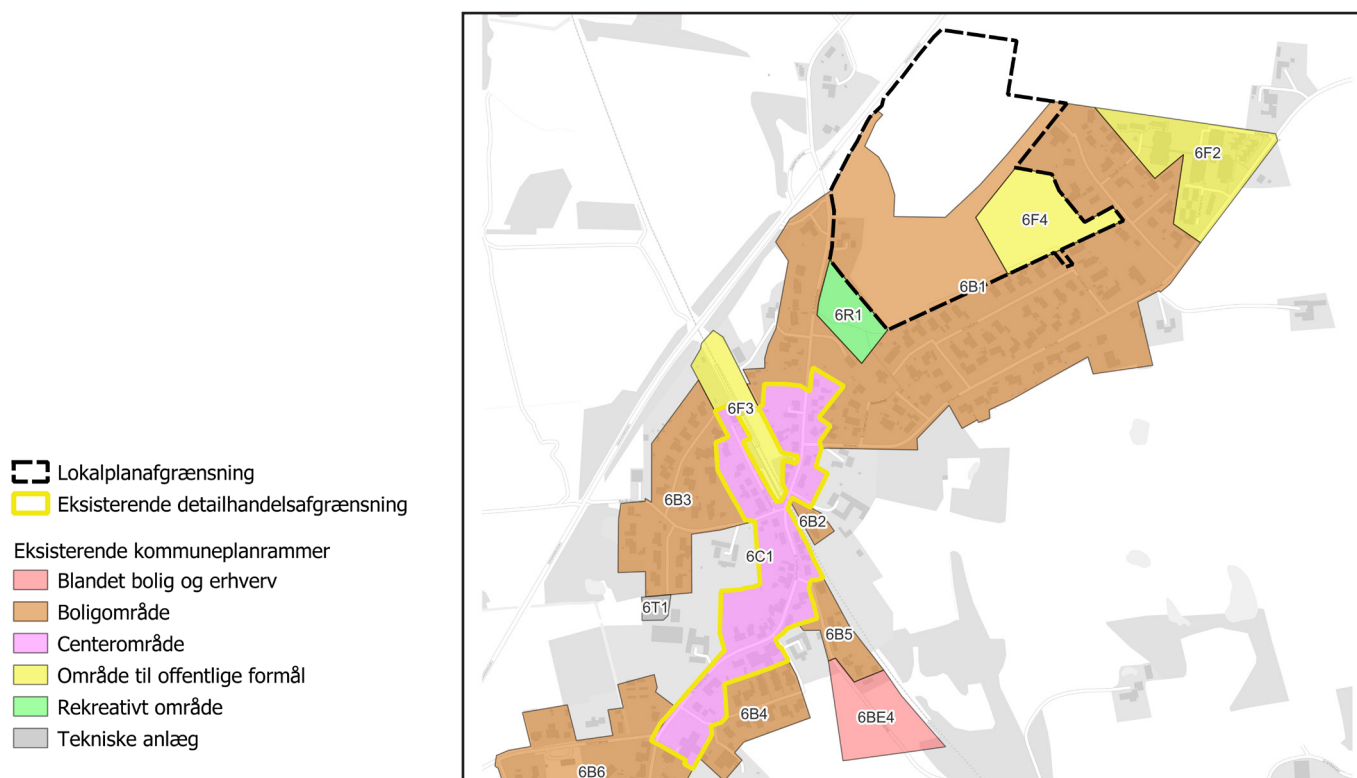
# Kommuneplantillæggets baggrund og formål

## Baggrund for tillægget

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning fra grundejer af matrikel 5ar, 18c, og 19 Svinninge By, Nr. Asmindrup. Grundejer ønsker at skabe et planlægningsmæssigt grundlag for byudvikling i form af tæt/lav boliger og en detailhandelsudvidelse af Nr. Asmindrup lokalcenter til udvikling i form af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads.

Odsherred Byråd ønsker at give mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> på Gl. Nykøbingvej 116 og herved udvide Nr. Asmindrups lokalcenter, så der gives mulighed for at servicere især beboere i Gl. Nykøbing Sogn, men også de mindre byer i nærområdet samt de mange sommerhusejere og lejere i Højby. Etableringen vil også betyde, at forbrugerne i især Nr. Asmindrup Sogn vil få forbedret deres lokale forsyning med dagligvarer betragteligt. I dag ligger de nærmeste større dagligvarebutikker i Vig og Højby i en afstand af ca. 4 km.

Området er ved tidspunktet for dette kommuneplantillægs udarbejdelse, omfattet af Odsherred kommuneplan 2021-2032 og kommuneplanramme 6B1 og 6F4, som vist på kortbilag 1. De nuværende kommuneplanrammer fastlægger anvendelsen til boligområde og offentlig formål, og det er dermed ikke muligt at opføre en dagligvarebutik i området. Ligeledes er området ikke omfattet af kommuneplanens hovedstruktur vedr. Nr. Asmindrup lokalcenter. Der skal således ved udvidelse af lokalcenterafgrænsningen - i forbindelse med etablering af ny dagligvarebutik - tilvejebringes et kommuneplantillæg, som muliggør den ønskede anvendelse.



Kortbilag 1

## Formål

Med udarbejdelse af kommuneplantillæg 03 sikres det, at planforholdene kommer til at stemme overens med de fremtidige forhold.

Således er formålet med tillæg nr. 03, at give mulighed for, at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> på adressen Gl. Nykøbingevej 116 og hertil udvide Nr. Asmindrups eksisterende lokalcenterafgrænsning som vist på kortbilag 2.

Formålet er herudover, at overføre hele rammeområde 6F4 og del af 6B1 i Kommuneplan 2021-2032, til nyt rammeområde 6B7 med tilknyttede bestemmelser.

## Indhold

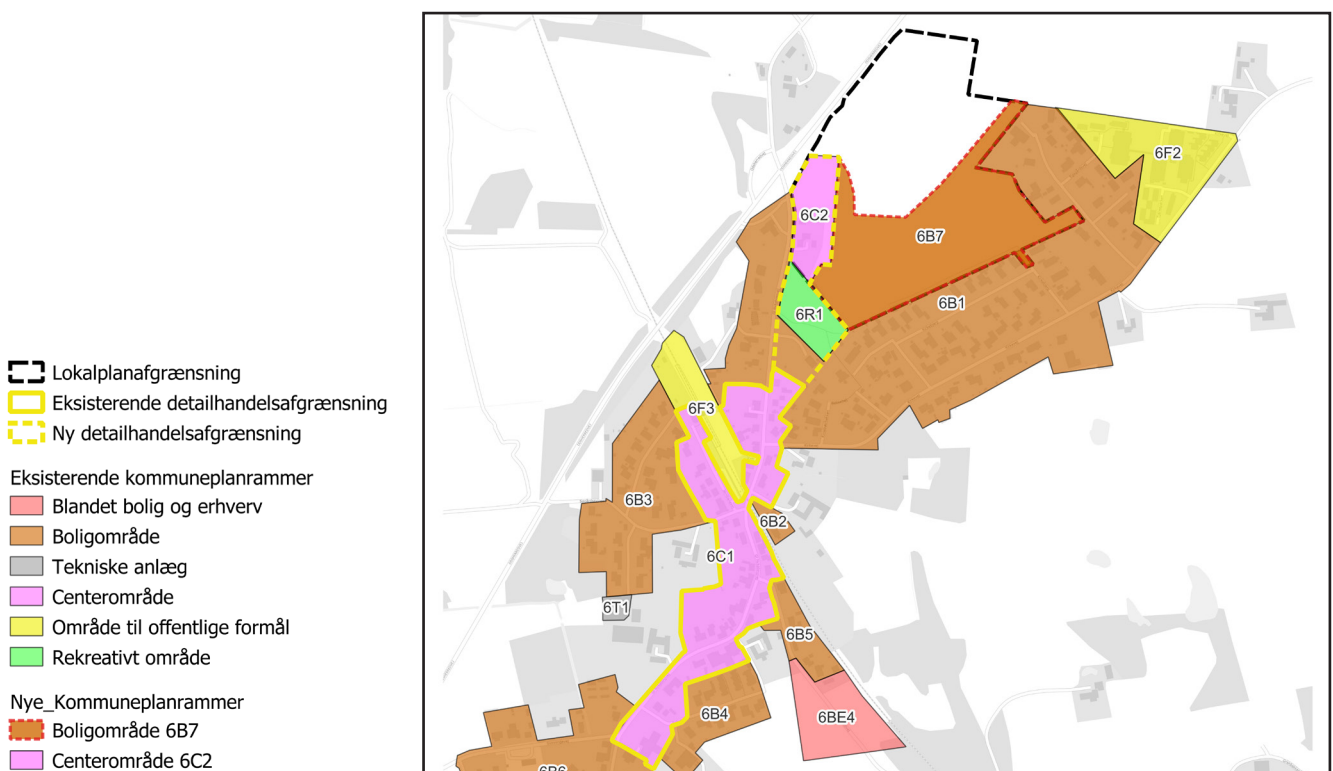
Kommuneplantillægget indeholder to nye kommuneplanrammer for henholdsvis Boligområde(6B7) og Centerområde(6C2), en reduktion af den eksisterende kommuneplanramme for Boligområde(6B1), samt overførelse af den eksisterende kommuneplanramme for Område til offentlig formål(6F4) til den nye kommuneplanramme for Boligområde(6B1)

Med tillægget udvides den eksisterende detailhandelsramme til lokalcenter, 6C1, således at det også omfatter den nye dagligvarebutik på Gl. Nykøbingevej 116.

For den nye dagligvarebutik udlægges der ligeledes en ny kommuneplanramme(6C2) til centerområde.

Med tillægget ændres lokalcentret i detailhandelsstrukturen derudover på retningslinjekortet 2J i kommuneplanens afsnit '2.9 - Detailhandel'. Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med Lokalplan nr. 03-2022.

Tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2021-2032 er udarbejdet parallelt med lokalplan 2022-03 og skal sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.



Kortbilag 2

# Forhold til Kommuneplan 2021-2032

## Planstrategi 2019/2020

Med Planstrategi 2019 /Planstrategi 2020 fastlagde byrådet to grupper af temaer, der skal sætte den overordnede retning for udviklingen i planperioden:

### Bosætning og livskvalitet – med følgende mål:

- Fastholde og tiltrække bosætning.
- Understøtte en udvikling i vores lokalsamfund med fokus på fællesskaber, egenart og kulturarv.
- Sætte fokus på udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen.
- Odsherred fortsat er kendt for sin smukke natur og attraktive bymiljøer.

### Erhverv, turisme, bymidter og byliv – med følgende mål:

- Tiltrække nye virksomheder og sikre, at eksisterende virksomheder har gode udviklingsmuligheder.
- Sikre planmæssige rammer for udvikling af bl.a. produktionserhverv, bygge- og anlægsvirksomhed, landbrug mv.
- Fremme en lokal iværksætterkultur.
- Understøtte en videreudvikling af de turistmæssige potentialer.
- Fremme en videreudvikling af Geopark Odsherred og UNESCO-potentialet.
- Skabe attraktive handelscentre og bymidter med plads til udvikling og kulturelle tilbud.
- Sikre en balance i byudviklingen.
- Landsbyer og byer skal udvikles hensigtsmæssigt i forhold til det enkelte områdes kapacitet og stedbundne potentialer.
- Styrke lokalsamfund med aktivitet, rekreative oplevelser og lokale fællesskaber.

Dette kommuneplantillæg er således i tråd med Odsherred Kommune Planstrategi 2019/2020.

Med kommuneplantillægget sikres det, at lokalsamfundet i Nr.Asmintrup styrkes, samtidig med at man fastholder og tiltrækker ny bosætning i lokalområdet, og således er med til at understøtte en udvikling af lokalsamfundet.

## Hovedstruktur

Kommuneplantillæg nr. 03 er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, da tillægget udvider den nuværende lokalcenterafgrænsning, således at lokalcenterafgrænsningen er sammenhængende jf. planloven bestemmelser herom.

Der er blevet gennemført en forudgående høring i perioden fra den 5. april 2022 til den 3. maj 2022 med forslag om, at udvide afgrænsningen for lokalcenteret i Nr. Asmintrup.



## Redegørelse for byudvikling

### Bolig- og befolkningsudvikling i Odsherred Kommune

Odsherred Kommune oplever i disse år en øget tiltrækning til både kommunens større byer, såvel som landsbyer. Derfor er det særligt vigtigt at understøtte en udvikling af kommunens byer og landsbyer som bevarer områdernes stedbundne værdier og sker i samarbejde og dialog med lokal-samfundene.

Antallet af borgere i Odsherred Kommuner er støt stigende. Der forventes ca. 1.050 nye borgere de næste 12 år. Den positive udvikling beror på et befolkningstal, som trods et fødselsunderskud, er stigende fordi kommunen har flere tilflyttere end fraflyttere.

Fra kommuneplanens hovedstruk fremgår det, at lokalbyerne skal rumme funktioner, der binder byerne sammen, så de små samfund fortsat kan være levende bysamfund. Dette kan fx være skoler, dagligvarehandel, forsamlingshuse/kulturhuse, stier og rekreative områder. Der skal være god trafikal adgang til hovedbyerne og centerbyerne, så der er god tilgængelighed til de funktioner, der kun findes her.

Antallet af borgere, som ejer deres bolig i Odsherred, er højere end lands-gennemsnittet. Dette skyldes formentlig de relativt billigere ejerboliger, men det kan også skyldes udbuddet af andre boligtyper.

Byrådet ønsker med kommuneplanen, at tiltrække en bredere målgruppe, derfor er der behov for at kunne udbyde flere leje- og andelsboliger. Dertil er der behov for at styrke udbuddet af mindre boliger og bofællesskaber, som kan fremme interne flytninger i kommunen, så større familieboliger frigives til fx tilflyttende børnefamilier.

Byrådet ønsker samtidig, at modarbejde den tendens, hvor den ældre be-folkning vil stige i antal, samtidig med at andre befolkningsgrupper vil falde en smule. Derfor vil Byrådet gennem planlægning sikre attraktive boliger til aldersgruppen 25-64 år.

Byrådet har derfor med den gældende kommuneplan 2021-2033 et ønske om, at der planlægges for mindre boliger til ældre, så de eksisterende villaer kan overtages af børnefamilier, og derved sikre nye muligheder eller udstyk-ninger til børnefamilier.

### Boligbehov og rummelighed

Kommuneplanen har til hensigt, at sikre den fortsatte byvækst i kommunen de kommende 12 år. Her er det vigtigt, at der i den kommende planperiode fortsat skabes fortætningsmuligheder i byerne. Men der ses også et behov for nyudlæg i de mellemstore byer for at kunne opfylde byrådets målsætning om, at vores byer skal rumme boliger til alle livets faser.

I henhold til Planlovens §11a kan kommuneplanen udlægge nye arealer til byzone for, at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år. Der skal imidlertid kunne redegøres for, at rummeligheden i den gæl-dende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

I henhold til den gældende "Bekendtgørelse om planlægning af byvækst" fastlægges det jf. planlovens bestemmelser om byvækst (§ 11 a, stk. 7) at kommunalbestyrelsen skal anvende en metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst i den 12 årige planperiode. Metoden består af 3 trine, som vil blive gennemgået nedenfor.

### Boligrummelighed i Nr. Asmindrup

I Odsherred er der ved at komme gang boligbyggeriet, og der forventes en endnu større aktivitet de kommende år.

Da Nr. Asmindrup hovedsageligt består af villaer, er der en øget efterspørgsel på andre boligtyper i form af tæt/lav boliger, så som rækkehuse, kædehuse og dobbelthuse.

En udvikling af nye tæt/lav boligtyper i Nr. Asmindrup kan være med til at danne flyttekæder i byen og lokalområdet, så de beboere, der synes, at deres villa er blevet for stor, kan flytte til en mindre bolig, men fortsat blive boende i nærområdet.

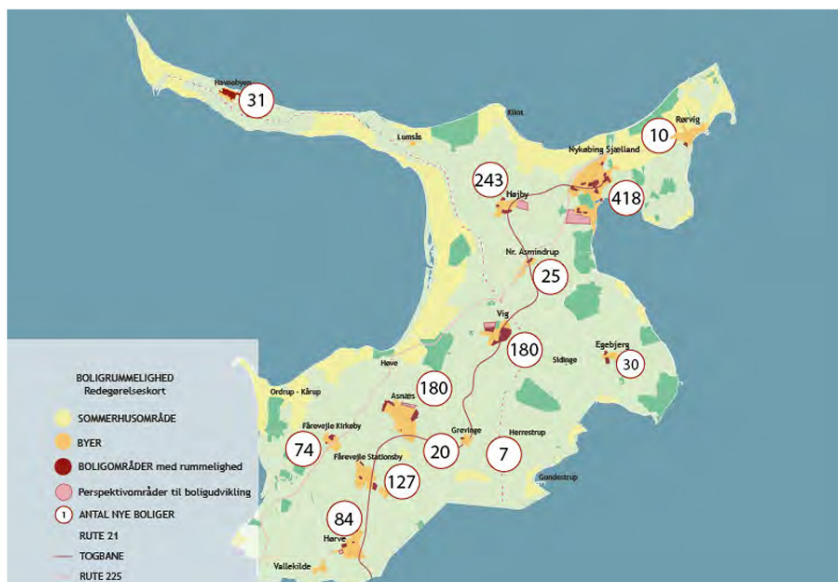
Dermed kan det give mulighed for, at nye familier kan flytte ind i villaerne og generelt skabe en positiv befolkningstilvækst og udvikling af Nr. Asmindrup.

Odsherred Kommune har samlet set rummelighed på ca. 1500 boliger for hel kommunen. Der er derfor fortsat en væsentlig rummelighed for boliger i de eksisterende boligudviklingsområder, og der kan ikke på nuværende tidspunkt redegøres for et behov for udlæg af nye områder til boligudvikling i den indeværende planperiode på de næste 12 år.

Derfor lægges der kun nyudlæg ud til boliger som afrundinger af bygrænser og som ombytning i henhold til "Bekendtgørelse om planlægning af byvækst"

Det er i Kommuneplan 2021-33 vurderet, at befolkningsprognosen for Nr. Asmindrup er svagt faldende gennem hele planperioden, med en nedgang på forventet ca. 7,5% (81 personer) over hele perioden. Siden 2010 er der ligeledes sket et befolkningsfald på -7%.

Som det fremgår af kommuneplanens figur 2c og nedenstående tabel 1 har Odsherred Kommune, på trods af befolknings tilbagegang i Nr. Asmindrup, valgt at fastholde den tidligere kommuneplans boligrummelighed i Nr. Asmindrup på 3,1 ha til 25 åben-lav boliger, indenfor den eksisterende kommuneplanramme 6B1 jf. tabel 1 - Boligrummelighed - Nr. Asmindrup.



Figur 2C Nuværende boligrummelighed

NR. ASMINDRUP						
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
6B1	Kirkevej Nord	B og LP	3,1	25	3,1	25
SUM			3,1	25	3,1	25

Tabel 1 - Boligrummelighed - Nr. Asmindrup

Med dette kommuneplantillæg ændres kommuneplanens boligrummelighed, så ramme 6B1 udgår, og ændres til en ny ramme for 6B7, som angivet i tabel 2 nedenfor.

NR. ASMINDRUP						
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
6B7	Kirkevej Nord	B og LP	3,1	25	4,3	60
SUM			3,1	25	4,3	60

### Rammeændringer

Med kommuneplantillæg nr.3 til Kommuneplan 2021-2033 udlægges to nye kommuneplanrammer for henholdsvis Boligområde(6B7) og Centerområde(6C2). Der sker samtidig en reduktion af den eksisterende kommuneplanramme for Boligområde(6B1), samt overførelse af den eksisterende kommuneplanramme for Område til offentlig formål(6F4) til den nye kommuneplanramme for Boligområde(6B7).

Kommuneplantillæg nr. 3 medfører følgende ændringer:

#### 6B1, Boligområde

Den eksisterende kommuneplanlægning giver i kommuneplanramme 6B1 mulighed for åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, maks. etageantal på 1,5 og maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Samlet reduceres rammeområde 6B1, der før ændringer udgør ca. 15 ha, med 5,1 ha.

#### 6B7, Boligområde

Den nye kommuneplanramme 6B7 har samme bestemmelser dog med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Området er delvis udlagt til byzone og kommuneplantillægget ændrer ikke på dette, da dette vil ske ifm. lokalplanlægningen.

Samlet udgør rammeområde 6B7 4,3 ha.

#### 6C2, Centerområde

Den nye kommuneplanramme 6C2 udlægges til centerområde, og indtages i Nr. Asmindrups eksisterende lokalcentre afgrænsning. Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel, herunder dagligvarebutik, samt bebyggelse til serviceerhverv, herunder tankanlæg og vaskemaal, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

Der gives med kommuneplanrammen 6C2 mulighed for bebyggelse

med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, et maks. etageantal på 1,5 og maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Herudover fastsættes den maks. tilladte miljøklasse til 1-2. Den samlede ramme til butikker fastsættes til 2.000m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse til dagligvarebutikker til 1200m<sup>2</sup>. og en maksimale størrelse til udvalgsvarebutikker på 250m<sup>2</sup>.

Den nye kommuneplanramme for Centerområde(6C2) udgør 0,8h. Det eksisterende rammeområde 6B1 reduceres tilsvarende med 0,8 ha.

#### 6F4. Område til offentlig formål

For at muliggøre et samlet tæt-lav boligområde som afrunding på bygrænsen, overføres rammeområde 6F4, der udgør ca. 1,5 ha, til den nye kommuneplanramme 6B7, der således samlet udgør 4,3 ha.

Det eksisterende rammeområde 6F4 udgår herefter af kommuneplanen.

#### **Planlægningsmæssig begrundelse for øget antal boliger**

Hvis kommunens rummelighed er større end eller lig med kommunens bruttobehov, kan kommunen udlægge nyt areal til byvækst, hvis der samtidig udtages et andet areal af omtrent samme størrelse (ha) udlagt til byvækst et andet sted i kommunen.

Dog kan der udlægges mindre arealer til byvækst som afrunding af eksempelvis en ujævn bykant, uden at der skal ske en omfordeling af arealer, eller kommunerne skal dokumentere behovet ved hjælp af metoden.

Det er en klar planlægningsmæssig vurdering, at der er behov for nyudlæg af områder til boligformål i Nr. Asmindrup for at bremse den befolkningstilbagegang. som byen har oplevet de sidste 12 år, og som det forventes at fortsætte i den næste planlægningsperiode.

Som det fremgår af boligrestrummeligheden i tabel 1, på side 10, er der i Kommuneplan 2021-2032 fastsat en restrummelighed på 3.1 ha til nye boliger for rammeområde 6B1. Det vil derfor med den samlede rammeændring af 6B1, og den nye ramme 6B7, betyde en øget byggemulighed på omtrent 1,2 ha.

Da rammeområde 6B7 ændres fra åben-lav til tæt-lav, sker der samtidig en forøgelse i boligantal på ca. 35 boliger, som vurderes som en lille ændring ift. kommunens samlede rummelighed på 1500 boliger.

Det vurderes, at udlægget af den nye kommuneplanramme 6B7 sker som en konsekvens af Nr. Asmindrups ujævne bykant mellem de to oprindelige landsbyer Nr. Asmindrup og Svinninge, som over tid er vokset sammen. Mellem de to landsbyer har det store planlagt areal til boliger i mange år ligget ubebygget, med en uklar afgrænsning og manglende kobling af byen.

Med dette kommuneplatilæg vurderes det derfor, at den nye kommuneplanramme 6B7 vil skabe en klar afrunding af bykanten og koble de to gamle byområder sammen.

Det vurderes samtidig, at den høje restrummelighed for boliger i kommunen, i sammenhæng med den allerede planlagte mulighed for boligudvikling af Nr. Asmindrup, er i tråd med eksisterende planlægning.

Derudover vurderer Odsherred Kommune at, kommuneplantillæg 03 stemmer overens med Kommuneplan 2021-2032 og Byrådets ønske om, at der planlægges for mindre boliger til ældre, så de eksisterende villaer kan overtages af børnefamilier, og derved sikre nye muligheder eller udstykninger til børnefamilier.



Det er samtidig i tråd med kommunenplanens hovedstruktur og retningslinjer, hvor det bl.a. fastsættes at nye arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområder og tages i brug fra den eksisterende by og ud.

Ligeledes fastsættes det i kommunenplanen, at der i lokalbyerne, i begrænset omfang, kan planlægges for nye boligudlæg, såfremt de integreres i den eksisterende by, hvilket vurderes som tilfældet med dette kommuneplantillæg.

### **Redegørelse for detailhandel**

I henhold til planlovens § 11e, stk. 4, skal der redegøres for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 7. Der skal redegøres for følgende fem særlige forhold,.

1. en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
2. en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
3. en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
4. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
5. en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

### **Vurdering af eksisterende bruttoetageareal**

Dette kommuneplantillæg muliggør bl.a. etablering af en dagligvarebutik på op til 1200 m<sup>2</sup>. I henhold til kommuneplanen ønsker byrådet, at der er let adgang for dagligvarer og udvalgsvarer for alle kommunens lokalsamfund og har som målsætning, at der skal være dagligvarer og udvalgsvarer i alle kommunens byer. Lokalcentrene skal som udgangspunkt servicere det lokale opland til områdets daglige forsyning. For at sikre fleksibilitet på de mange detailhandelsområder er der i praksis behov for en større samlet rummelighed end det beregnede samlede behov for yderligere areal. Hvilket skal fremme et varieret butiksudbud i alle kommunens byer, med god tilgængelighed for alle trafikarter, og begrænse transportafstandene, så der skabes gode rammer for et velfungerende detailhandelsmarked med en effektiv butiksstruktur.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse for ændret afgrænsning af Nr. Asmintrup lokalcenter, som beskriver udvidelsen og belyser konsekvenser af denne. Detailhandelsredegørelsen er vedlagt som bilag 1.

Med Kommuneplantillæg 03 og tilhørende lokalplan 2022-03 gives der mulighed for at opføre dagligvarebutik og dagligvarebutikker inden for rammerne for nye butikker jf. tabel 3, angivet nedenfor. Den samlede oversigt over hele kommunens er angivet på side 25.

By	Center- områdetype	Maksimal butiksstørrelse		Plan- nr.	Aktivt areal	Areal- ramme	Restrumme- lighed	ny areal- ramme	Ny restrumme- lighed
		Daglig- varer	Udvalgs- varer						
Nr. Asmindrup	Lokalcenter	1.200	250	6C1	400	2.000	1.600	2.000	1.600

Tabel 3 - Oversigt over bruttoetageareal og restrummelighed til butiksformål

Der er i dag en eksisterende slagter i Nr. Asmindrup som udgør 400 m<sup>2</sup> af den samlede arealramme på max. 2000 m<sup>2</sup> i Nr. Asmindrup lokalcenter. Der er derfor en restrummelighed på 1600 m<sup>2</sup> i forhold til nuværende arealramme jf. Odsherreds Kommuneplan 2021-2033. Der må etableres nye dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på op til 1200 m<sup>2</sup> eller butikker til udvalgsvarer på 250 m<sup>2</sup> inden for den eksisterende detailhandelsstruktur. Der ændres derfor ikke på kommuneplanens fastsatte maksimale ramme eller maksimale butiksstørrelse, men afgærensningen ændres geografisk, som angivet på kortbilag 2.

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

Det vurderes, at oplandet til en dagligvarebutik i Nr. Asmindrup udgøres af et større område, der ligger i den nordlige del af Odsherred Kommune.

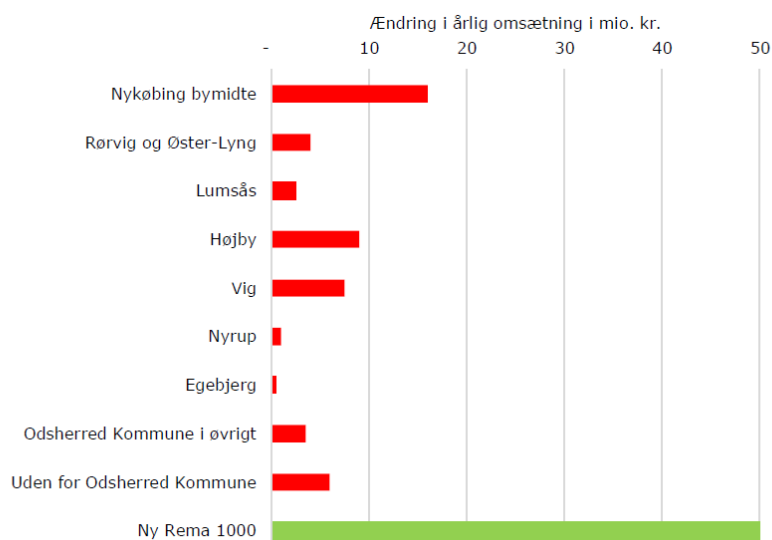
Nr. Asmindrup, hvor butikken skal ligge, vil være det primære markedsområde til den nye dagligvarebutik. Herudover vil butikken også trække kunder fra Nykøbing og Højby samt i mindre omfang fra Vig og Egebjerg og områderne omkring byerne. Der er på nuværende tidspunkt kun en slagter i Nr. Asmindrup. Det vurderes derfor, at en ny dagligvarebutik ikke påvirker bymiljøet.

Generelt set er det vurderet i detailhandelsanalysen (vedlagt som bilag til den politiske behandling) at en ny dagligvarebutik i Nr. Asmindrup vil bidrage til en mere fintmasket dagligvarebutiksstruktur med kortere afstande til hverdagsindkøb for borgere i Nørre Asmindrup, Svinninge og nærliggende landsbyer.

En dagligvarebutik i Nørre Asmindrup vil derved øge Nørre Asmindrup og Svinninges attraktivitet for nuværende borgere og tilflyttere.

Etableringen af dagligvarebutikken vurderes derfor til at være af stor betydning for boligudbygningen.

Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil medføre en nettotilvækst i den årligedagligvareomsætning i Odsherred Kommune på ca. 6 mio. kr.



Figur 6-2 Effekter for dagligvarehandel ved etablering af ny Rema 1000 i Nørre Asmindrup på kort sigt.

### **Butikkens betydning for forbrugernes lokalforsyning**

Etableres der dagligvarebutik i Nr. Asmindrup vil dette betyde, at forbrugerne i især Nr. Asmindrup vil få forbedret deres lokale forsyning med dagligvarer betragteligt. I dag ligger de nærmeste, større dagligvarebutikker i Vig og Højby i en afstand af ca. 4 km.

Etableringen af de boliger i forbindelse med butikken vil desuden give et markant løft til muligheden for at udvikle et mere attraktivt socialt liv med bedre mulighed for at opretholde et serviceniveau f.eks. i form af byliv samt skole og fritidsfaciliteter i Nr. Asmindrup.

### **Boligbyggeri i kommuneplanens perspektivområder**

Der er udlagt betydelige muligheder for boligbyggeri dels nord for Annebergstræde i Nykøbing og dels øst for Højby.

Etableres der i større omfang nye boliger i henhold til kommuneplanens perspektivområder, må det forventes, at butikkerne i især Nykøbing og Højby vil få et betydeligt omsætningstilskud.

En dagligvarebutik i Nr. Asmindrup vil i den forbindelse kunne opleve et omsætningsmæssigt løft, da den trafikalt vil ligge godt især i forhold til nye boliger ved Annebergstræde.

### **Butikkens påvirkning af eksisterende bebyggelse**

Den nye dagligvarebutik udlægges i et nyt byudviklingsområde, hvor der også gives mulighed for opførelse af nye boliger. I dag omfatter planområdet kun en eksisterende bebyggelse på matrikel 5s, som er en 3-længet gård, der ligger ca. 125 m fra det eksisterende boligområde ved Krikebjerg. Det vurderes derfor, at en ny dagligvarebutik ikke påvirker eksisterende bebyggelse, da der primært planlægges for udvikling på bar mark.

### **Etableringskrav**

En større og større andel af omsætningen i dagligvarebranchen sker i discountbutikker, der er nutidens nærbutik. Discountbutikkerne har et forholdsvis ensartet koncept og grundsortiment, hvilket betyder, at afstand er en afgørende parameter for kundernes valg af indkøbssted. Det kommer til udtryk i strukturudviklingen og betyder, at discountbutikkerne i højere grad rykker mod placeringer ved det overordnede vejnet, hvor kunderne i forvejen færdes.

Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> ønsker kæderne typisk ca. 70 rummelige parkeringspladser og med en disponering, der giver god manøvreplads. Det høje antal parkeringspladser, som overstiger de fleste parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne.

Kunderne efterspørger desuden lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, når man kommer kørende i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser foran butikken og ud mod vejen og byrummet. En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m<sup>2</sup> til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m<sup>2</sup> til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, kundevoognsskur mv. Hertil kommer evt. servicevej og grønne forarealer.

Etableringen af en stor dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> i en bymidte som Nr. Asmindrup vil forudsætte opkøb og nedrivning af eksisterende bebyggelse – måske flere tilstødende ejendomme for derigennem at skabe den nødvendi-

ge plads til indpasningen af den ønskede bebyggelse.

Odsherred Kommune har vurderet at den eksisterende centerafgrænsning til lokalcenter, ikke tilgodeser de moderne dagligvarebutikkers arealkrav, krav til logistik og tilgængelighed for kunder.

Det er derfor vurderet, at en udvidelse af centerafgrænsningen langs Gl. Nykøbingevej og til krydset ved Odsherredvej, vil sikre bedre mulighed for etablering af en tidssvarende dagligvarebutik, der lever op til etableringskravene. Samtidig giver udvidelsen af centerafgrænsningen mulighed for, at placere en dagligvarebutik ved det overordnede vejnet, så det ikke belaster bymidten væsentligt.

Da der i mange år ikke har været en lokal dagligvareforsyning i Nr. Asmindrup og inden for den eksisterende centerafgrænsning, har Odsherred Kommune ligeledes vurderet, at det ikke er fundet rentabelt at etablere sig med en dagligvarebutik indenfor den gældende centerafgrænsning. Derfor understøtter en udvidelse af centerafgrænsningen en øget mulighed for etablering af en lokal dagligvareforsyning i byen.

### Trafikforhold

Den nye dagligvarebutik placeres på det sydøstlige hjørne af krydset Odsherredvej-Gl Nykøbingvej. Til butikken ønskes ca. 80 parkeringspladser placeret med direkte adgang fra et femte ben i en ny rundkørsel og med adgang fra Gl Nykøbingvej.

Den nye dagligvarebutik i Nørre Asmindrup vil betjene de ca. 670 borgerne i Svinninge og Nørre Asmindrup, borgerne i de nærliggende områder samt forbrugere, der kører forbi på Odsherredvej. På Odsherredvej umiddelbart syd for Trundholm Mosevej blev årsdøgnstrafikken og julidøgnstrafikken opgjort til hhv. ca. 8.140 og knap 12.000 i 2021, hvilket viser, at mange borgere passerer projektområdet, herunder særligt i turistsæsonen.

Det vurderes, at den nye butik med en ny rundkørsel skaber de nødvendige trafikmæssige forhold.

### Klimatilpasning

I 2018 blev planloven ændret, sådan at alle kommuner skal udpege områder i risiko for oversvømmelse og erosion. Odsherred Kommune har valgt at udpege hele kommunen som klimatilpasningsområde for at imødekomme kravet i planloven.

Retningslinjerne for udpegningen betyder, at der altid skal indtænkes potentielle problemer med vand i planlægningen for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt. Det betyder også at planlægningen skal sikre plads til og mulighed for de nødvendige afværgeforanstaltninger.

Kommuneplantillægget skal være i overensstemmelse med Odsherred Kommunes retningslinjer for klimatilpasning, der er en del af kommuneplanen. Rammeområdet udlagt i nærværende kommuneplantillæg er som resten af kommunen udpeget som oversvømmelsesområde.

Af retningslinje 10.2.3 fremgår det at *"I Klimatilpasningsområder må der i udgangspunktet ikke planlægges for ny bebyggelse, tekniske anlæg, eller ændret arealanvendelse alternativt skal der planlægges således at der er plads og mulighed for etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger."*

Af retningslinje 10.2.5 fremgår det at *"Afværgeforanstaltninger skal så vidt mulig udformes så de er indpasset i omgivelserne, kan benyttes rekreativt, giver værdi som levested for dyre- og plantearter, samt være fleksible, i forhold til at kunne udbygges i takt med at risikobilledet ændrer sig."*



Af retningslinje 10.2.6 fremgår det at *"Afværgeforanstaltninger må aldrig skabe nye problemer med oversvømmelse eller erosion i tilstødende områder.*

Odsherred Kommune har vurderet at, indretning af områderne, herunder belægninger, parkeringsarealer og lignende skal planlægges i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Muligheden for etablering af afværgeforanstaltninger vil blive håndteret i forbindelse med lokalplanlægningen.

## Grundvandsredegørelse

Området som planlægges til udvidelsen af erhvervsområdet ligger inden for et større område udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), men uden for indvindingsopland til offentlig vandforsyning. Nærmeste indvindingsoplande er beliggende minimum 350 m hhv. østnordøst og øst for projektområdet. Nærmeste aktive indvindingsboringer er placeret minimum 2,4 km øst for projektområdet. Boringerne indvinder fra kalken beliggende minimum 40 m u.t.

Der er i Kommuneplan 2021-2032 udarbejdet en samlet redegørelse for byudvikling i OSD i Odsherred Kommune. Idet dette kommuneplantillæg udlægger nye områder til erhvervsformål inden for OSD, udløser det krav om en supplerende grundvandsredegørelse.

Grundvandsredegørelsen skal bl.a. indeholde en planmæssig begrundelse for, hvorfor den ønskede erhvervsudvikling ikke kan etableres uden for udpegninger, der beskytter grundvandet. I grundvandsredegørelsen skal det desuden vurderes, om den tiltænkte anvendelse forventes at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og i så fald hvilke tekniske tiltag, der kan indarbejdes i planlægningen med henblik på at minimere faren for forurening af grundvandet. Den supplerende grundvandsredegørelse for det nye rammeområde nord for Nr. Asmindrup (6BE5) er vedlagt som bilag til nærværende kommuneplantillæg nr. 03.

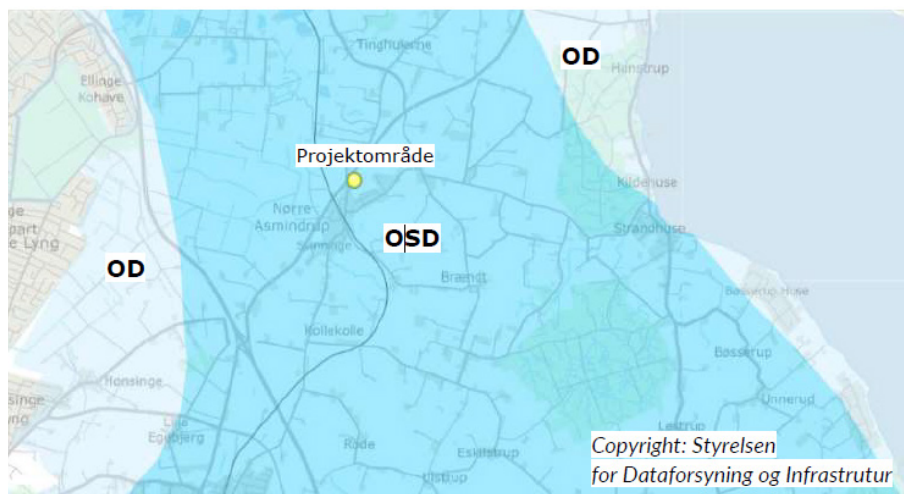
Af den supplerende grundvandsredegørelse fremgår det, at Nr. Asmindrup og Svinninge ifølge kommuneplanen er udpeget som en samlet lokalby.

Som lokalby skal byen rumme funktioner, der skaber et levende bysamfund og binder de tilknyttede byer sammen. Området er i dag udlagt til åben/lav boligområde og offentlig formål, men vil med dette kommuneplantillæg blive udlagt til blandet bolig og erhverv.

De trafikale forbindelser og adgang til hovedbyer og centerbyer skal også være gode. Der gives med dette kommuneplantillæg og tilhørende lokalplan 2022-03 mulighed for etablering af energistation i forbindelse med dagligvarebutikken, hvor der skal være mulighed for eksempelvis at tanke personbiler. Både dagligvarebutikker og energistationer/tankstationer betragtes som en forudsætning for kommuneplanen.

Som det fremgår af nedenstående kort 3 - OSD kortlægning, er Nr. Asmindrup og Svinninge beliggende centralt i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er minimum 2,2 km til kanten af OSD, som er ude ved kysten mod vest og øst.

Det er således ikke muligt at placere en energistation i området med Nr. Asmindrup og Svinninge, hvis den også skal ligge uden for OSD.



Kort 3 - OSD kortlægning - Placering af projektområde og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og områder med drikkevandsinteresser (OD).

### Foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet

Den planlagte energistation vil omfatte oplag af brændstof i nedgravede tanke samt påfyldning af tanke og biler. Der kan i mindre grad blive anvendt vejsalt på de befæstede arealer. Der vil ikke blive anvendt ukrudtsbekæmpelse med pesticider.

Energistationen vil blive etableret i henhold til bestemmelserne i:

- Benzinstationsbekendtgørelsen, BEK nr. 1254 af 23/11 2019
- Miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 241 af 13/3 2019
- Spildevandsbekendtgørelsen, BEK nr. 1469 af 12/12 2017
- Olie- og brændstofbekendtgørelsen, BEK nr. 1611 af 10/12 2015
- Øvrige love og bekendtgørelser, som byggeriet måtte være omfattet af.

Det betyder bl.a.:

- At alle brændstoftanke og tilhørende rørinstallationer er dobbeltvæggede og etableret med alarmer, der udløses ved eventuelle utætheder.
- Alle befæstede arealer vil omkranses af en opkant, der sikrer mod spredning af vejsalt og eventuelle overfladespild til ubefæstede arealer. Regnvand fra arealer, hvor der er risiko for spild af brændstof, samt eventuelle spild i eller ved installationer, ledes til olieudskillere og derfra til spildevandssystemet.
- Belægning ved standere og påfyldningsplads vil være af beton med afløb til olieudskillere, mens alle øvrige arealer på energistationen, hvor der vil være trafik af køretøjer, også etableres med tæt belægning (tæt i forhold til eventuelle spild med olie- og benzinstoffer).
- Der vil være løbende tilsyn med energistationen og tæthedsprøvning af tanke og installationer, jf. gældende regler.

Med baggrund i dette vurderes det, at indretningen af energistationen betyder, at grundvandet vil være beskyttet mod væsentlige påvirkninger og, at hverken drift eller etablering af energistationen medfører en væsentlig risiko for spild.

### Risikovurdering for grundvandet

Den planlagte energistation indebærer oplag og håndtering af brændstof, herunder olie- og benzinstoffer (kulbrinter). Risikoen for spild er dog erfaringsmæssigt lille på nye energistationer. Ved lokaliteten vurderes det primære grundvand ved projektområdet at træffes i kote ca. -38 m DVR90, svarende til ca. 65 m u.t. Magasinet er spændt og beskyttet af minimum 20 m ler. Magasinet er derfor generelt vurderet ikke at være nitratfølsomt eller følsomt overfor forurening.

På den baggrund vurderes eventuelle spild med olie- og benzinstoffer samt eventuel anvendelse af vejsalt samlet ikke at udgøre en risiko for det primære grundvandsmagasin tilknyttet kalken under Nr. Asmindrup og Svinninge. Således vurderes den planlagte energistation heller ikke at udgøre en risiko for områdets vandforsyningsboringer, der er beliggende minimum 2,4 km fra projektområdet.

Der stilles i lokalplan 2022-03 dog krav om tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandet i overensstemmelse med de generelle rammer i Odsherred Kommuneplan 2021-2032 og jf. gældende lovgivning.

Når de tekniske tiltag i forbindelse med håndtering af overfladevand implementeres, vurderes det, at erhvervsudvidelsen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af grundvandsressourcen.

I miljøscreeningen er den potentielle påvirkning på grundvandet som følge af erhvervsudvidelsen vurderet. Heraf fremgår det, at realisering af planerne (kommuneplantillæg og lokalplan) vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af grundvandets kvalitet, da planernes bestemmelser sikrer implementering af tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandsressourcen.

## Miljøvurdering

Det fremgår af Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af Konkrete Projekter (VVM), at kommunen i nogle tilfælde skal miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Der er i henhold hertil foretaget en vurdering af de miljømæssige konsekvenser af kommuneplantillæg nr. 03.

Ifølge lovens § 2 finder Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM) anvendelse for planer og programmer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, eller medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger. Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis en screening klarlægger, at de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillægget omfatter en række mindre ændringer af kommuneplanen, der giver mulighed for fremtidige anlægstilladelser.

Kommuneplantillæg nr. 03 er derfor omfattet af Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af Konkrete Projekter (VVM).

Kommuneplantillægget er blevet miljøscreenet. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det at planen ikke 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 åben-lav boligområde og offentlig formål, men kræver ny lokalplan for at realisere et konkret byggeprojekt.

Afgørelsen er truffet efter § 10 i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af Konkrete Projekter (VVM).

Begrundelsen for afgørelsen er bl.a., at ændringerne:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- At kommuneplantillægget ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, idet der er tale om et plangrundlag som i mindre grad ændrer på eksisterende planforhold.
- at der er udlagt tilstrækkelig restrummelighed i eksisterende kommuneplan til udvidelse af lokalcentret, og der derfor sikres overensstemmelse mellem kommuneplanen og kommuneplantillæg
- ikke udgør en specifik risiko for påvirkning af grundvands- og drikkevandsinteresser.
- at planen sikrer en bebyggelseshøjde på maks. 8,5 meter.

## Vedtagelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 03 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den **xx. november 2022**

Karina Vincentz  
*Borgmester*

Claus Steen Madsen  
*Kommunaldirektør*

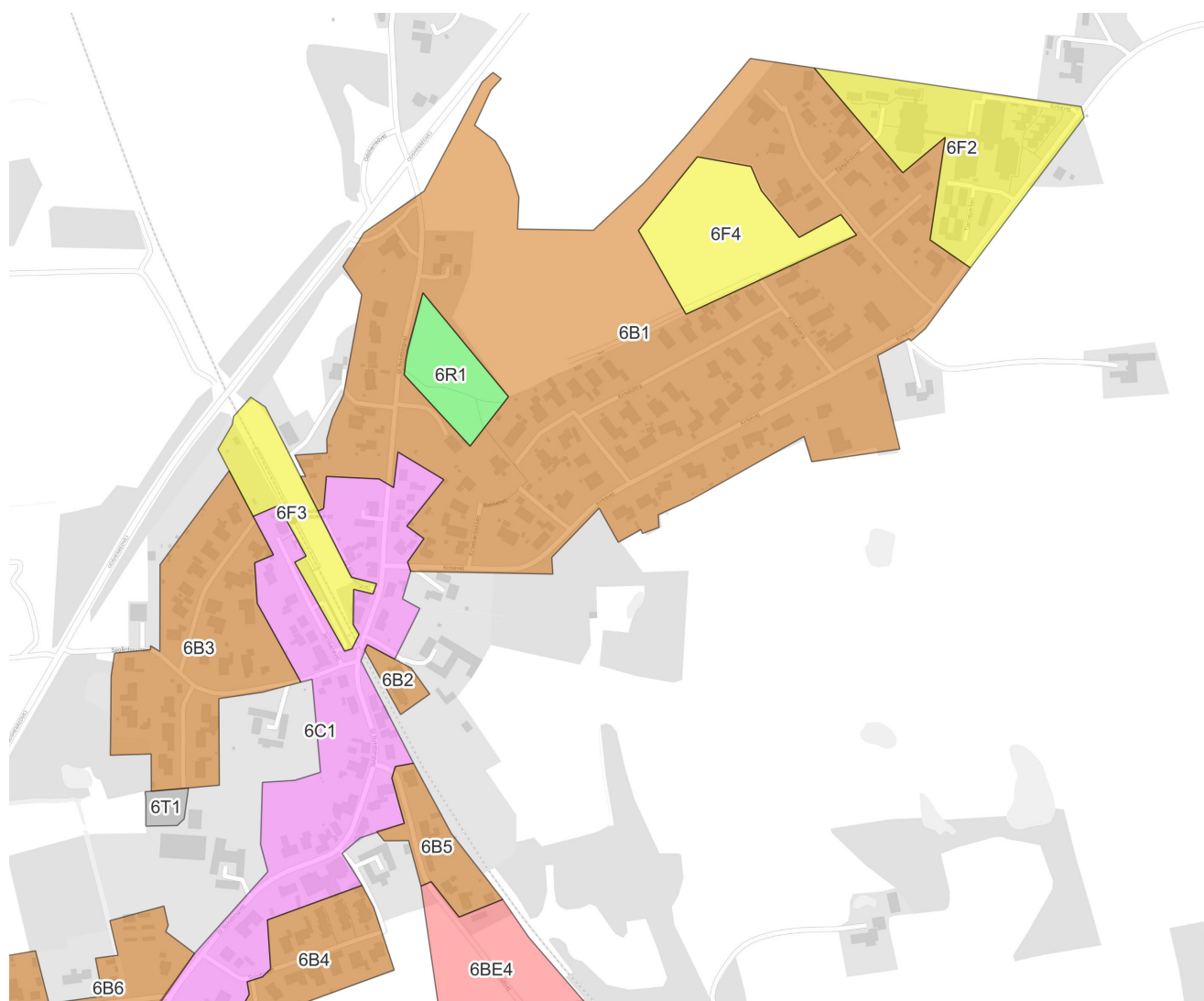




# Tidligere rammebestemmelser og afgrænsning

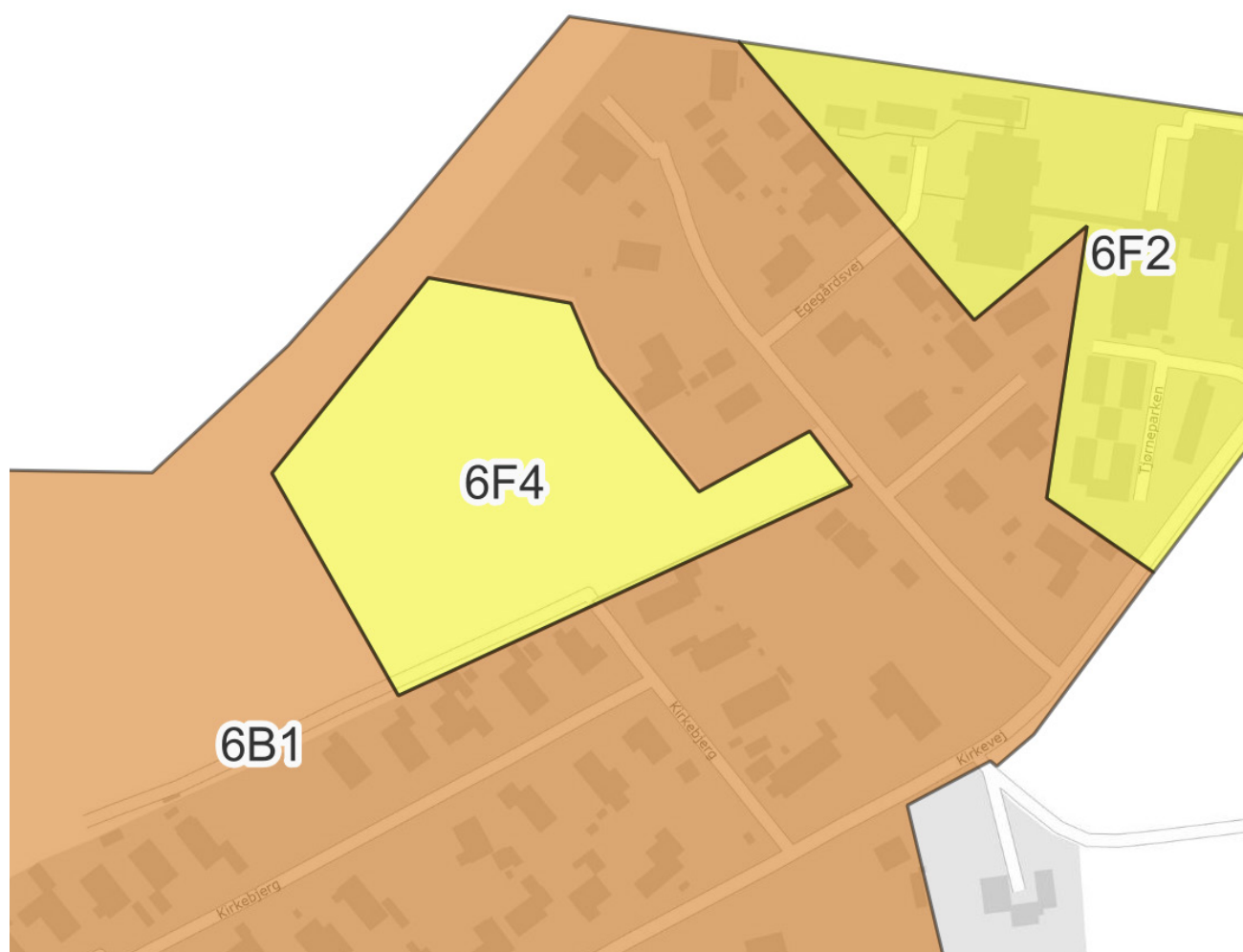
Plannummer 6B1 Boligområde Kirkevej Nord	
Plandistrikt	
Anvendelse	Boligområde Åben-lav
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 % for det enkelte jordstykke
Max bygningshøjde	8,5 m
Max etager	1.50
Max tilladte miljøklasse	Ikke fastsat
Områdets anvendelse	
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse (1110)
Bebyggelsens omfang	
Særlige bestemmelser	Mindstegrundstørrelse for åben-lav 700 m <sup>2</sup> fremgår af de generelle rammebestemmelser
Infrastruktur	

Boks 1: Rammebestemmelser for kommuneplanramme 6b1



Plannummer 6F4 Nr. Asmindrup Kirke og Skole	
Plandistrikt	
Anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	25 % for det enkelte jordstykke
Max bygningshøjde	8,5 m
Max etager	1.50
Max tilladte miljøklasse	Ikke fastsat
Områdets anvendelse	
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner (7110)
Bebyggelsens omfang	
Særlige bestemmelser	Udtaget af tidligere ramme 6B1
Infrastruktur	

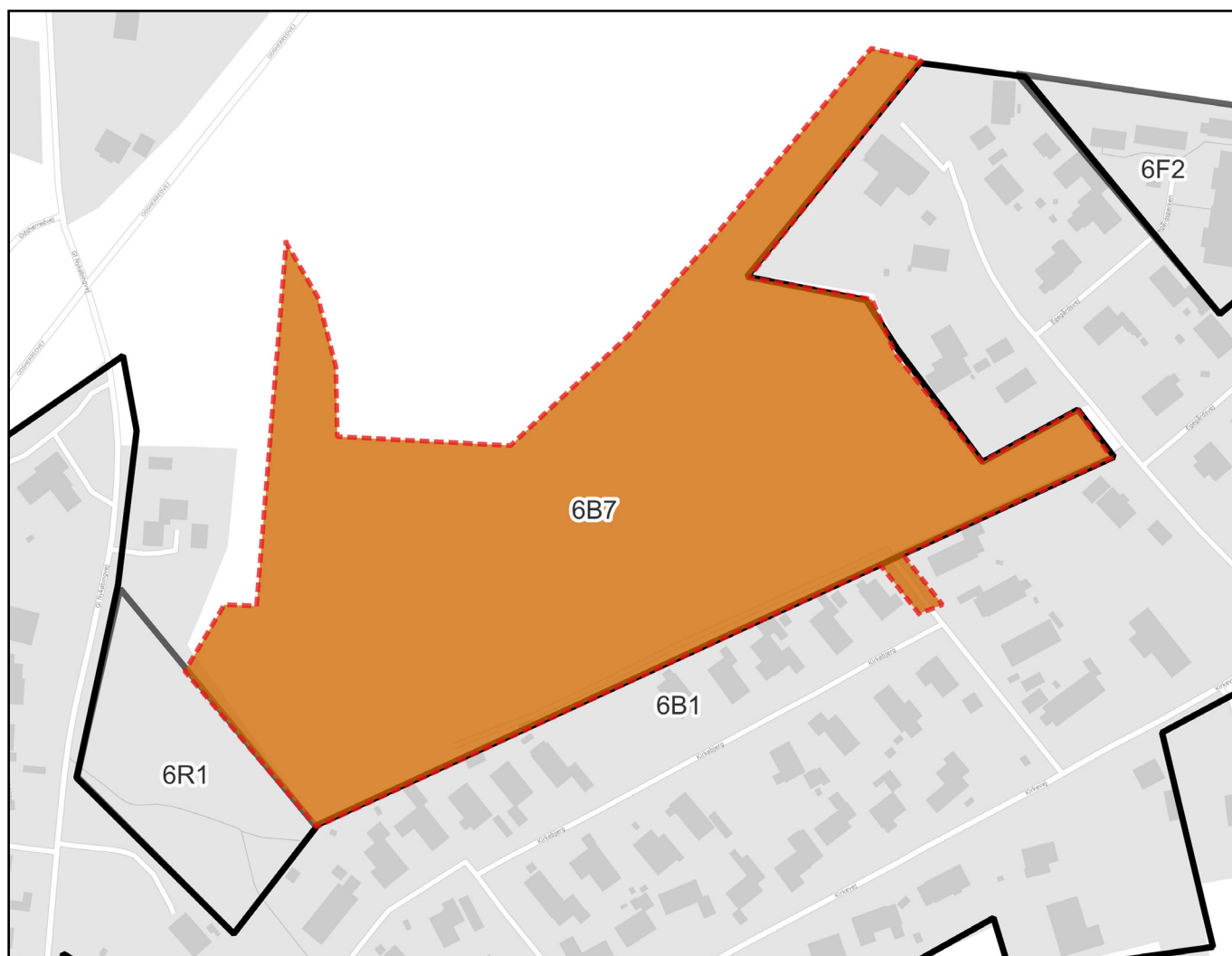
Boks 1: Rammebestemmelser for kommuneplanramme 6b1



## Nye rammebestemmelser og afgrænsning

Plannummer	6B7 - Boligområde
Anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 % for det enkelte jordstykke
Max bygningshøjde	8,5
Max etager	1,50
Max tilladte miljøklasse	Ikke fastsat
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til bolig
Specifik anvendelse	Boligområde (1100)
Bebyggelsens omfang	Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
Særlige bestemmelser	Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Boliger skal opføres som tæt/lav boliger i form af række-, kæde- klynge- og dobbelthuse. Området må desuden anvendes til fælles funktioner såsom fælleshuse, fælles p-anlæg, legepladser, rekreative anlæg mv., samt mindre tekniske anlæg, som naturligt kan indpasses i området, f.eks. transformestationer og regnvandsbassiner og andre over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

Boks 2: Nye rammebestemmelser for kommuneplanramme 6B7

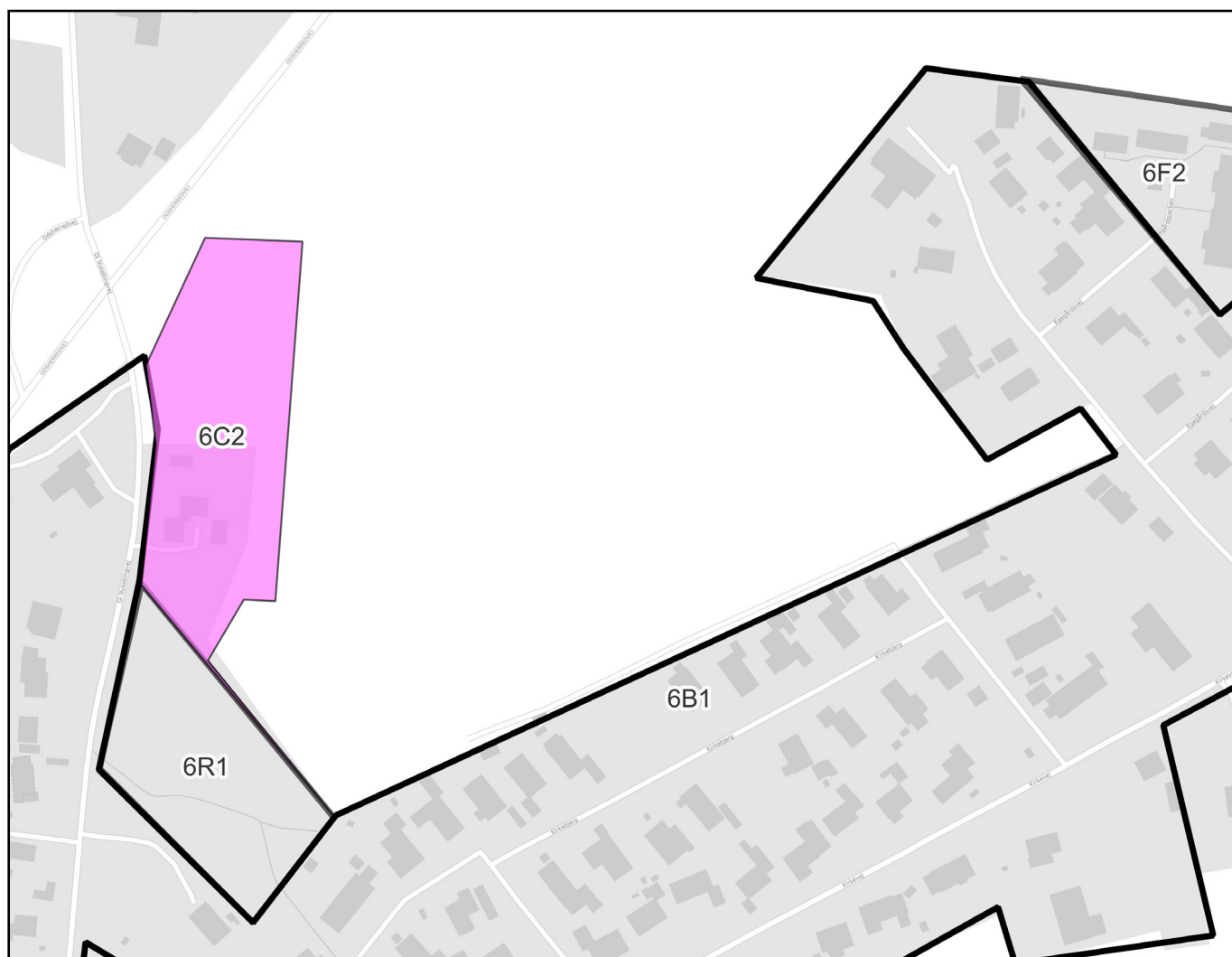




- Eksisterende kommuneplanrammer
- Ny kommuneplanramme - 6B7 - Boligområde

# Nye rammebestemmelser og afgrænsning

Plannummer	6C2 - Centerområde - Gl. Nykøbingvej
Anvendelse	Centerområde
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 % for det enkelte jordstykke
Max bygningshøjde	8,5
Max etager	1,50
Max tilladte miljøklasse	1-2
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel, herunder dagligvarebutik, samt bebyggelse til serviceerhverv, herunder tankanlæg og vaskehal, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer
Specifik anvendelse	Erhvervsområde (3100)
Bebyggelsens omfang	Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
Særlige bestemmelser	Samlet ramme til butikker: 2.000m <sup>2</sup> Max. størrelse dagligvarebutikker: 1200m <sup>2</sup> Max. størrelse udvalgsvarebutikker 250m <sup>2</sup>

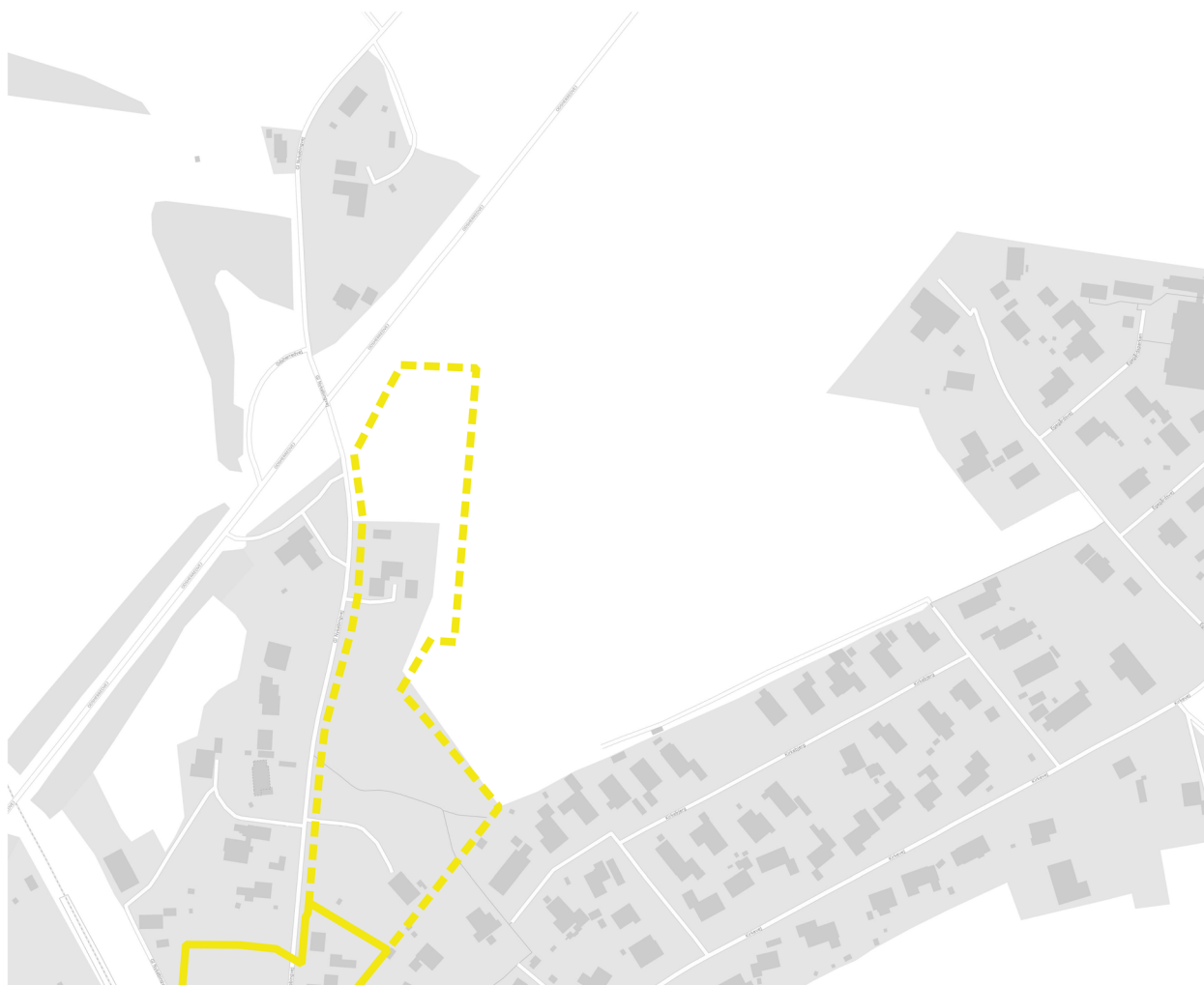
Boks 2: Nye rammebestemmelser for kommuneplanramme 6BE5





-  Eksisterende kommuneplanrammer
-  Centerområde



## Ny detailhandelsafgrænsning



1:4.000

-  Eksisterende detailhandelsafgrænsning - lokalcenter
-  Ny detailhandelsafgrænsning - lokalcenter

# Bilag 1. Oversigt over bruttoetageareal og restrummelighed til butiksformål

By	Center-områdetype	Maksimal butiksstørrelse		Plan-nr.	Aktivt areal	Areal-ramme	Restrummelighed	ny areal-ramme	Ny restrummelighed
		Dagligvarer	Udvalgsvarer						
Nykøbing	Bymidte	5000	3000	3C2	15.250	27.200	11.950	22.000	6.750
		1000	3000	3C3	1.000	1.400	400	400	400
		1600	3000	3C4	1.450	1.600	150	150	150
		1600	3000	3C5	150	1.400	1.250	1.250	1.250
	SPV	0	0	3E3	3.450	3.000	0	3.000	0
				3E5	*4.400	15.700	-	6.000	1.600
	Aflastningsområde med mulighed for udvalgsvarer og SPV	0	7000	3E4	8.200	-	-	12.600 m <sup>2</sup>	4.400
Rørvig	Lokalcenter	1200	250	4C1	2.500	3.000	500	3.000	500
Højby	Bymidte	250	250	5C1	0	1.000	1.000	1.000	1.000
		1200	500	5C2	4.600	5.500	900	5.500	900
Odden	Lokalcenter	1.200	250	1C1	1.800	1.100	0	1.100	0
Lumsås	Lokalcenter	1.200	250	2C2	1.150	1.150	50	1.150	50
Nr. Asmindrup	Lokalcenter	1.200	250	6C1	400	2.000	1.600	2.000	1.600
Vig	Bymidte	1.200	500	7C1	1.400	2.800	1.400	2.800	1.400
				7C2	5.350	6.100	750	6.100	750
	SPV	0	0	7E5	0	5.000	5.000	5.000	5.000
				7E6	0	5.000	5.000	5.000	5.000
Egebjerg	Lokalcenter	1.200	250	8C1	600	1.600	1.000	1.600	1.000
Asnæs	Bymidte	5000	2.000	10C1	8.500	17.000	8.500	12.500	4.000
		5.000	2.000	10C2	3.300	19.000	15.700	6.000	2.700
		250	250	10C3	950	1.700	750	1.700	750
	SPV			10E6	1.700	4.000	2.300	4.000	2.300
Fårevejle Kirkeby	Bydelscenter	1.200	250	11C1	1.700	2.400	700	2.400	700
Fårevejle Stationsby	Lokalcenter	1.200	250	12C1	2.650	3.000	350	3.000	350
Grevinge	Lokalcenter	1.200	250	9C1	950	2.000	1.050	2.000	1.050
Hørve	Bydelscenter	1.200	250	13C1	1.550	4.000	2.450	4.000	2.450
	SPV			13E1	0	8.000	8.000	5.000	5.000

CENTER FOR MILJØ OG TEKNIK | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

[odsherred.dk](http://odsherred.dk) | [plan@odsherred.dk](mailto:plan@odsherred.dk)

---

Juni 2019 | Layout: Kommunikation og Projekter