



FORSLAG

Tillæg nr. 11 til kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune for et område til offentlige formål syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj.

BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre offentlige formål i form af skole, daginstitution, svømmehal og idrætshal. Området anvendes i dag allerede til offentlige formål herunder blandt andet skole. Den eksisterende skole er med tiden blevet for lille og kan ikke rumme alle eleverne. Kommuneplantillægget udarbejdes derfor på baggrund af et konkret ønske, om at udvide den eksisterende skole.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan nr. 2023-05 - skole, daginstitution, svømmehal og idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj.

REDEGØRELSE

Med kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033, laves der kun mindre ændringer af rammeområdet, hvor det maksimale etageantal ændres fra 1,5 etage til 2 etager og den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 25 % til 30 %.

Udstrækningen af rammeområdet vil forblive det samme, og omfatter et areal på ca. 6,8 ha. placeret centralt i Nykøbing Sj.

Følgende matrikler er omfattet af kommuneplantillægget: matr. nr. 42a, 42ai, 42ah, 42ag, Nykøbing S. Vangjorder og en del af 7000an og 7000am Nykøbing S. Vangjorder.

Området er i dag udlagt i byzone og vil med kommuneplantillægget forblive i byzone.

Hovedstruktur

Kommuneplanen for Odsherred Kommune beskriver at etablering af nye eller flere institutioner så vidt mulig, skal ske i tilknytning til eksisterende institutioner og skoler inden for de allerede udlagte områder. Dette kommuneplantillæg medfører at det bliver muligt, at etablere mere bebyggelse til offentlige formål indenfor et område, som i forvejen er udlagt til offentlige formål. Planlægningen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen og dermed byrådets ønsker for planlægning af institutioner og skoler.

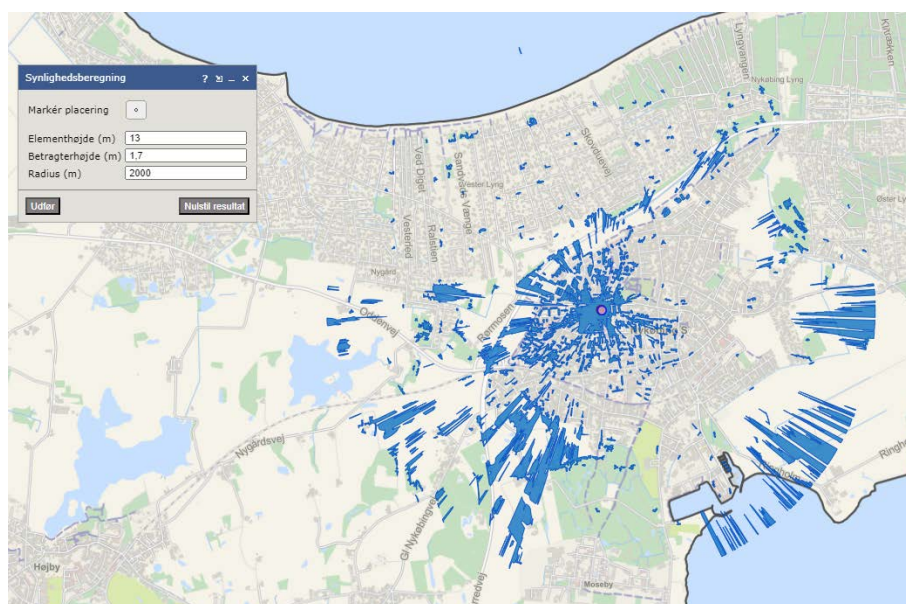
I forbindelse med kultur- og fritidsaktiviteter har Byrådet et ønske om at udvikle flere oplevelser og aktiviteter både udendørs og indendørs. Dette skal fortrinsvis opnås ved at eksisterende arealer skal udnyttes bedre. De faciliteter, inden for hvilke fritids- og foreningslivet udfolder sig, søges opretholdt og støttet i det omfang, brugen

og økonomien muliggør det; herunder svømmehaller, forsamlingshuse, klubhuse og baneanlæg. Planlægningen medfører at eksisterende fritidsaktiviteter kan opretholdes og vil potentielt medføre at udearealer forbedres.

Kystnærhedszone

Planområdet er placeret indenfor kystnærhedszonen, dog indenfor byzonen i en afstand af 1,2 km fra kysten. Planområdet anvendes i dag til skole, daginstitution og idrætsfaciliteter. Området er derfor domineret af større bygninger med åbne arealer mellem bygningerne. Planområdets omgivelser er karakteriseret af to områder, området mod syd, der opfattes som et erhvervsområde og et blandet bolig- og erhvervsområde, mens området som omkranser planområdet mod syd, øst og vest har karakter af et åben-lav boligområde. Planområdet er placeret i et område, som har bymæssig karakter og ikke har karakter af at være et kystlandskab.

Planlægningen vil medføre at der kan etableres svømmehal i en maksimal højde på 13 m. Resterende bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 m. Svømmehallen er i dag allerede opført, og ny planlægning vil derfor ikke medføre mere bebyggelse i en højde af 13 m. På nedenstående synlighedsdiagram, kan det ses at svømmehalsbygningen, stort set ikke er synlig fra den nordliggende kyst. Derudover ses det, at svømmehallen kun i begrænset omfang er synlig fra den sydliggende kyst. Det er den bymæssige sammenhæng og bygninger, som primært begrænser svømmehallens synlighed. Derved fremstår svømmehallen som en naturlig del af byen og er derfor ikke dominerende set fra kysten af.



Synlighedsdiagram

Drikkevandsinteresser

Området er placeret indenfor indvindingsopland udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt indenfor område med drikkevandsinteresser. Anvendelsen som offentlige formål, vil ikke medføre aktiviteter, der vil medføre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Jordforurening

Indenfor planområdet er der ikke registreret jordforurening, dog er området langs planområdets sydlige afgrænsning udpeget til områdeklassificeret.

Forsyningsområde

Området er forsynet med fjernvarme, placeret i Nykøbing Sj Varmeværks forsyningsområde. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse med 9 års frist samt forblivelsespligt.

Området er placeret indenfor Nykøbing Sj Vandforsynings forsyningsområde.

Landskabstyper

Planområdet er placeret indenfor landskabstypen Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpassning.

Da planlægningen indpasses i et område med bymæssig karakter og den maksimale bygningshøjde fastholdes, vil planlægningen ikke medføre at der etableres bebyggelse, som vil være markant dominerende i landskabet.

Cykel- og vandrerrute

Planområdet gennemskæres i dag af en planlagt cykel- og vandrerrute, ruten fremstår i dag ikke som en anlagt sti, og åbningen til stiforbindelsen i planområdet vestlige afgrænsning fremstår som en selvtrådt trampesti gennem et beplantningsbælte. Planlægningen vil ikke medføre at stiforbindelsens adgangspunkter til området bliver blokeret.

Regnvandshåndtering

Hele Odsherred Kommune er udlagt til område, der er i risiko for oversvømmelse, ud fra bluespot kort ses det, at området kan være udsat i forhold til oversvømmelse. Planlægningen medfører at der fastsættes en bebyggelses procent på maks. 30 %. Et større areal vil derfor ikke blive bebygget og der er derfor mulighed for at etablere regnvandshåndteringsanlæg, såfremt det bliver nødvendigt.

	NUVÆRENDE STATUS	FREMTIDIG STATUS
Rammenummer	3F6	3F6
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks bebyggelsesprocent	25 %	30 %
Maks etageantal	1,5	2
Maks bygningshøjde	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved svømmehal maks. bygningshøjde 13 m.	Ved svømmehal maks. bygningshøjde 13 m.
Zone	Byzone	Byzone

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 planlagt til offentlige formål, men kræver ny planlægning 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 bebyggelseshøjde på maks. 8,5 meter og maks. 13 m for svømmehallen. Svømmehallen er opført og er derfor eksisterende lovlig anvendelse.
- At der er redegjort for at svømmehalsbygningen, der må opføres i 13 m, ikke er dominerende set fra kysten af.
- At bebyggelsesprocenten sikrer, at der er åbne arealer hvor der kan etableres regnvandshåndteringsanlæg.

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget udsendes i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2023 til den 23. august 2023 under navnet Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033.

Der er tale om et mindre tillæg i overensstemmelse med de større strategiske rammer for kommuneplanen. Derfor har der ikke været indkaldt til ideer og forslag, jf. planlovens § 23c.

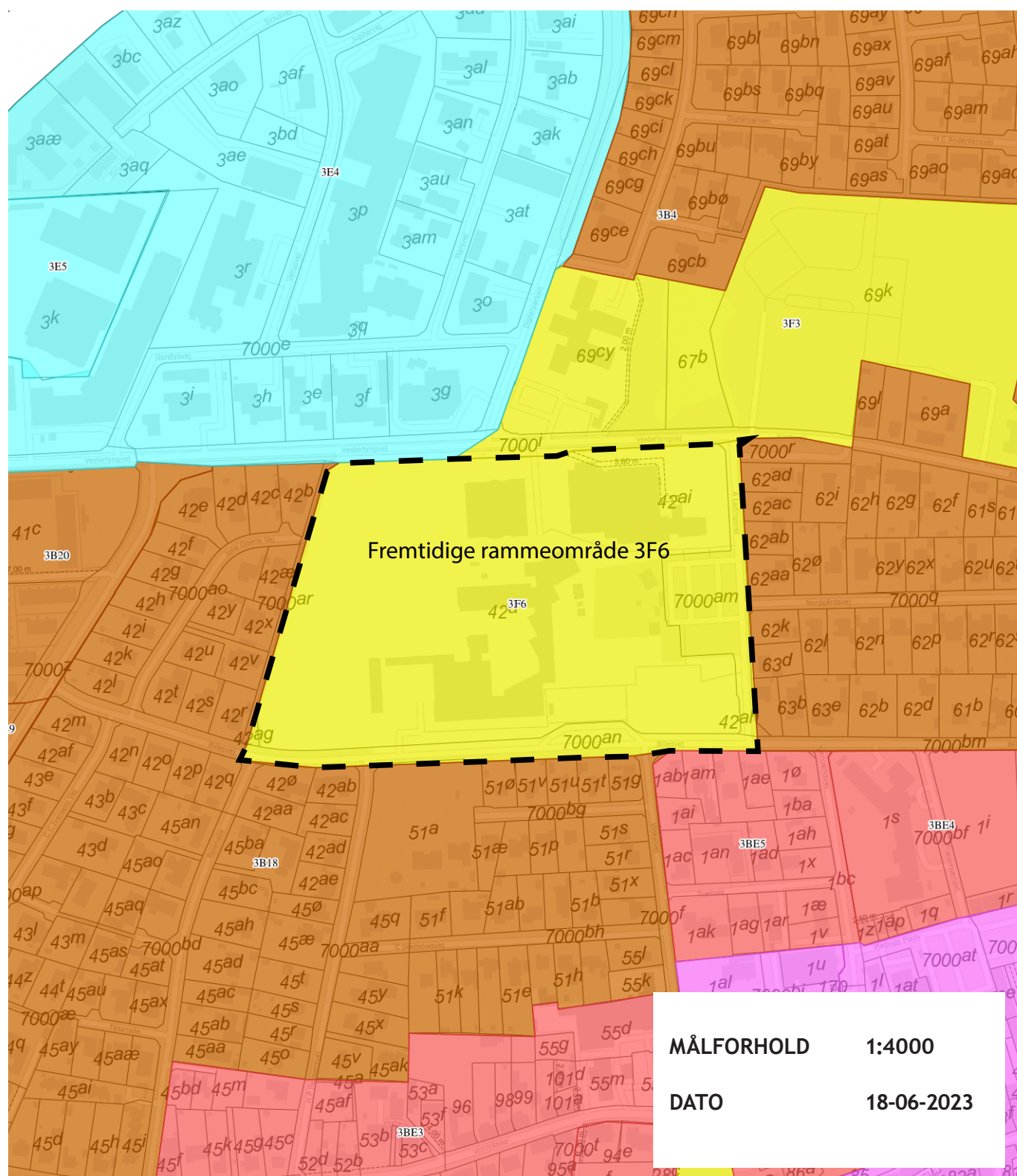
VEDTAGELSE

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune er vedtaget af Odsherred Byråd den 27. juni 2023.

Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Rammeområder fra Kommuneplan 2021-2033

ERHVERV, TEKNIK OG KULTUR | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

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

www.odsherred.dk | plan@odsherred.dk