

8. oktober 2020

ODSHERRED  
KOMMUNE



## Afgørelse om ikke at miljøvurdere lokalplan nr. 2020-03 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 15

Odsherred Kommune træffer afgørelse om at lokalplan nr. 2020-03 for et tæt-lavt boligområde i Højby syd, samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 15 for delvis aflysning af grønt danmarkskort ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen er truffet efter § 10, stk. 1 i miljøvurderingsloven.

Denne afgørelse kan påklages. Se klagevejledningen nederst.

### Sagens oplysninger

Odsherred Kommune har igangsat planlægningsproces for lokalplan nr. 2020-03 for et boligområde syd for højby rådhus, kaldet 'Mellem Søerne'. Området er på 33596 kvadratmeter, og ligger op af en tidligere grusgrav. Lokalplanen giver mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehuse, dobbelthuse og klyngehuse, i maks. 8,5 meters højde.

I forbindelse med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg nr. 15, som aflyser det grønne danmarkskort vedtaget v. kommuneplantillæg nr. 9, for det pågældende område. Der udpeges ikke erstatningsnatur med ændringen, da kommuneplanrammen er udlagt til fremtidig byzone, inden det grønne danmarkskort blev vedtaget.

Odsherred Kommune forventer at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i offentlig høring den 30. Denne afgørelse offentliggøres samtidig hermed på kommunens hjemmeside.

I udgangspunktet skal alle planer der fastlægger rammer for arealanvendelsen og de fremtidige anlægstilladelser i et område miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, litra 1. Odsherred Kommune vurderer dog umiddelbart, at planen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2, dvs. at planen kun fastlægger anvendelsen af *mindre områder på lokalt plan* eller alene indeholder *mindre ændringer* i sådanne planer. Begrundelsen er, at området har været lokalplanlagt som boligområde siden 1984 og er kommuneplanlagt som boligområde. Den eneste ændring fra tidligere er en opdatering af bebyggelsesprocent for at flugte med bygningsreglementet, samt at der åbnes op for tæt/lav bebyggelse i et område, hvor åben/lav tidligere har været muligt. Planen skal således kun miljøvurderes, hvis den må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at kunne foretage denne vurdering, er planen blevet screenet i henhold til kriterierne i lovens bilag 3. Screeningen har været 2 ugers i høring hos berørte, relevante myndigheder, dvs. vandteamet, trafikteamet, naturteamet, byggesagsteamet, miljøteamet, affaldsteamet og klimateamet, alle i Center for Miljø og teknik, Odsherred Kommune. De berørte myndigheder har ikke haft bemærkninger til planen.

### Vurdering

Center for Miljø og Teknik  
Sag: 306-2018-2002  
Dok: 306-2018-268350

Kontakt  
Direkte: 59 66 60 87  
raka@odsherred.dk

Odsherred Kommune  
Nyvej 22  
4573 Højby  
59 66 66 66

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af screeningen, som kan ses i bilag 1, og høringen, 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 en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede rammer og at den planlagte anvendelse af området ikke ændres væsentligt med hverken lokalplan eller kommuneplantillæg.

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.

### **Klagevejledning**

En afgørelse efter § 10 stk. 1 i miljøvurderingsloven, om at myndigheden ikke skal gennemføre en miljøvurdering, kan påklages efter reglerne fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til, jf. § 48 stk. 1 i miljøvurderingsloven. Da planforslaget er udarbejdet efter planloven, betyder det, at nærværende screeningsafgørelse kan påklages til planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Log på med NEM-ID. Odsherred Kommune modtager afgørelsen fra Planklagenævnet. Det koster 900 kr. i gebyr 11 af 11 at klage, som du kan betale med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet tager sig kun af klager, som er kommet via Klageportalen. Ønsker du at klage på anden vis, skal du give os en begrundelse for dette, som Planklagenævnet bagefter vil tage stilling til. Send din begrundelse til Odsherred Kommune, Center for Miljø og Teknik, planteamet; Nyvej 22, 4573 Højby eller pr. mail til [plan@odsherred.dk](mailto:plan@odsherred.dk).

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

## Bilag 1 - screeningsskema

Nedenstående skema henviser til punkt 1) og 2) i lovens bilag 3, dvs. kriterier, der skal anvendes ved vurdering af, om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Skema 1.1

Forholdet til reglerne om miljøvurdering			Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurderingen allerede indgår, eksempelvis i andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere, samt eventuelle afværgeforanstaltninger.
	Nej	JA	
a. Bliver planen udarbejdet inden for  Landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse  Og Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægsstilladelser til de projekter der er angivet i lovens bilag 1/2	X		Området udlægges til boligområde jf. gældende kommuneplan
b. Er der alene tale om en plan der kun fastlægger anvendelsen af <i>mindre områder på lokalt plan</i> eller <i>mindre ændringer i eksisterende planer</i> - indenfor de i punkt 1a nævnte planer	X		Området udgør 3,3 hektar
c. Medfører planen krav om en vurdering af virkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde	X		
d. Udarbejdes planen for et konkret projekt hvor der også skal udarbejdes VVM?	X		

Skema 1.2

Planens arealanvendelse og forhold til planhierarkiet			Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurderingen allerede indgår, eksempelvis i andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere, samt eventuelle afværgeforanstaltninger.
	Nej	Ja	
a. Forudsætter planen ændringer af kommuneplanen?		X	
b. Forudsætter planen ændringer af eksisterende lokalplan for området?	X		Der er ikke udført lokalplan for området
c. Forudsætter planen ændring af den eksisterende arealanvendelse?		X	Området har tidligere været anvendt til depot. Området overgår til byzone ved godkendelse af lokalplan

d. Forudsættes planen gennemført for at danne grundlag for gennemførelsen af anden lovgivning (f.eks. affaldshåndtering, klimatilpasning eller vandbeskyttelse)	X		
---	---	--	--

Skema 1.3

Vurderes det som en mulighed, at planen kan få en indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier (sættes kryds i "stor påvirkning" skal forholdene nøjere vurderes jf. skema 2)	Ingen påvirkning/ ikke relevant	Mindre påvirkning	stor påvirkning	Bør undersøges	Bemærkninger
<b>1. Ressourcer - planens betydning for/ påvirkning af:</b>					
a. Arealressourcen (anvendelse/ arealforbrug/ ændring af arealanvendelsen, herunder indskrænkning af landbrugsjord)	X				
b. Indebærer planen behov for at sætte restriktioner/ begrænsninger for anvendelsen af naboarealer, udover hvad der fremgår af gældende kommuneplan og lokalplaner?		X			Der er aftalt ny adgangsvej via Odsherreds Kommunes arealer, som grænser op til området. Dette er anført i kommende lokalplan
c. Råstoffer, eller en fremtidig udnyttelse af udlagte råstofområder	X				
d. Vandforbrug, herunder særligt i forhold til drikkevandsforsyningen		X			Da området udlægges til boliger, vil der komme et øget vandforbrug og dermed større pres på Højby Vandværk
e. Hindring af fremtidig anvendelse af områdets råstoffer og grundvand?		X			Området har før været anvendt til grusgrav. Denne er dog nedlagt. Det vurderes ikke at området får indflydelse op grundvandet
a. Natura 2000-områder eller EF-fuglebeskyttelsesområder	X				3,7 km til nærmeste natura2000 område.
b. Beskyttede arter (Bilag 4-arter)		X			Der er registreret spidssnudet frø ca. 20 meter fra hvor vejtilførslen etableres.
c. §3-arealer (beskyttede naturtyper)		X			Området afgrænses af tre søer og engområde mod vest, men påvirker ikke direkte områderne og adgangen hertil. Der er 16 meter fra lokalplanområdet til nærmeste beskyttede natur (sø).

d. Muligheden for at etablere et naturreservat eller naturpark	X			
e. Skovarealer, herunder fredskov	X			
f. Flora og fauna i øvrigt	X			
g. Økologiske forbindelser (herunder Spredningskorridorer)	X			316 m til nærmeste økologiske forbindelse. Der er byudvikling mellem lokalplanområdet og nærmeste økologiske forbindelse, lokalplanen vurderes derfor ikke at have betydning.
h. Lavbundsarealer, herunder mulighed for at genskabe eller etablere nye vådområder	X			427 meter til nærmeste lavbundsareal. Lokalplan og kommuneplan vurderes derfor ikke at have betydning for dette.
i. Vand- og naturplaner, herunder hvorvidt planen vil vanskeliggøre opfyldelse af vand- eller naturplan.		X		Området ligger inde for "Naturbeskyttelsesinteresser - Vedtaget" men Odsherred Kommune har iht gældende Kommuneplan udlagt området til boligbebyggelse, kommuneplantillæg nr. 13 udtager lokalplanområdet herfra.
j. Vandløbets målsætning/ faunaklasse	X			
k. Vandløb, herunder ændring af skikkelse, dimension, rørlægning, åbning af rør mv.	X			
l. Kendte drænforhold/ drænrør i området, herunder om disse beskadiges		X		Dræn og overløb til regnvandsbassin i nord skal sikres ved udførelse af adgangsvej til området.
m. Etablering af regnvandsbassin		X		Der findes eksisterende regnvandsbassin nord for området. Der påtænkes regnvandsbassin i selve området.
n. Udledning af overflade- eller spildevand til vandløb	X			
o. Bortskaffelse af regnvand/ overfladevand		X		Der ligger op til mulighed for udførelse af LAR områder
a. Grundvandsforhold, herunder drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning.	X			Det vurderes ikke at området får indflydelse på grundvandet.

a. Eksisterende jordforurening	X			Der er ikke registreret jordforurening i området.
b. Risiko for jordforurening	X			Tæt-lav boligbyggeri giver ikke risiko for jordforurening.
a. Frede arealer (fredningssager og Exner-fredninger) eller andre bevaringsværdier herunder træer og områder	X			I den nordlige skel i lokalplanområdet er et fredet dige. Lokalplanen tager hensyn til dette. Der er 700 m til nærmeste fredede område. Dette ligger på den anden side af højby by, og lokalplanen har ingen indflydelse på dette. Ca. 350 m fra lokalplanområdet er der fundet en rundhøj. Lokalplanen har ingen indflydelse på denne. Området ligger 150 m fra det udpegede kulturarvsareal, højby by. Lokalplanen har ingen indflydelse på denne.
b. Bygge- og beskyttelseslinier NBL §§ 15-29 (strand-, å-, sø-, skov-, kirke- og fortidsmindelinie)		X		Udvikling af området respekterer sø-beskyttelseslinjen på 150 m for områdets store sø i vest. Øvrige søer er af mindre størrelse, under 3 hektar.
c. Landskabelig værdi, overordnet landskabsstruktur, herunder landskabskaraktermetoden		X		Området ligger i karakterområdet, Sejerøbugt sommerhuse og trundholm mose, og er klassificeret som særligt karakteristisk. Ved udbygningen vil området i højere grad syne som en del af højby by, fremfor det åbne land.
d. Bynær natur og rekreative områder, herunder grøn hovedstruktur		X		Området ligger op til rekreative områder i form af sø-områder og eng. Området skal forblive delvist tilgængeligt for offentligheden så adgang til nærliggende søområder bibeholdes.
e. Skovarealer som landskabselement herunder fredskov	X			Der er 2,5 km til nærmeste fredskov (Ellinge Lyng)
f. Geologisk værdifulde områder	X			Store dele af odsherred kommune, indgår som geologisk bevaringsværdig. En mindre byudvikling i højby, bør ikke have indflydelse på dette.
g. Visuel påvirkning i øvrigt (landskab, bymiljø, terrænforhold mv.)		X		Udviklingen af området flytter byens grænse mod syd or derved også udsigt for nuværende boligområder samt byens karakter set fra syd.

a. Fredede og bevaringsværdige bygninger	X				
b. Beskyttede diger		X			Der findes et beskyttet dige langs områdets sydlige grænse. Forhold til dette er skrevet ind i kommende lokalplan.
c. Værdifulde kulturmiljøer / -områder	X				
d. Kirkeindsigtsområder		X			Området ligger ikke inden for 300 m af Højby Kirke, men er markeret som kulturhistorisk bevaringsværdi. Det vurderes ikke at området får indflydelse på dette.
e. Fortidsminder	X				
f. Arkæologiske kulturminder	X				
a. Trafikale konsekvenser i området, herunder tilgængelighed, belastning og fremkommelighed		X			Der er ikke vejadgang til området i dag. Ny adgangsvej fra Højbygårdsvej skal udføres. Lokalplanen sikrer mulighed for at tilslutte området til Ellingevej, når denne evt. udbygges til større kapacitet.
b. Trafikale konsekvenser på omgivelserne		X			Udvikling af området vil give en større belastning på Højbygårdsvej som adgangsvej.
c. Trafiksikkerhed		X			Skal sikres ved nyt vejnet
d. Kollektiv transport		X			Større pres på den offentlige trafik i form af busser og tog
c. Overskrides vejledende støjgrænser fra omgivelser (herunder trafikstøj)	X				
d. Overskrides vejledende støjgrænser på omgivelser (herunder trafikstøj)	X				
e. Vibrations gener/ komfort	X				
f. Luftforurening, herunder partikler, støv og lugt gener	X				
g. Affaldstyper og mængder	X				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farligt affald</li> <li>• Andet affald</li> <li>• Spildevand (slam)</li> </ul>					

h. Bortskaffelse af affald og spildevand, herunder ændringer af bestående ordninger		X		Boligområdet tilsluttes gældende ordninger for Odsherred Kommune
i. Særlig risiko for uheld, herunder ulykker eller fare for menneskers sundhed	X			
a. CO2-udledning		X		Området kan tilsluttes fjernvarme
b. Energiforbrug, herunder energibesparende foranstaltninger.		X		Boliger i området skal følge gældende bygningsreglement.
c. Tilpasningsbehov (evt. som følge af forventet øget regnmængde, ændret hyppighed for kraftig vinde, mv.)		X		Så vidt muligt skal der nedsives på egen grund. Området ligger op til eksisterende regnvandsbassin
d. Genanvendelse af affald		X		Boligområdet tilsluttes gældende ordninger for Odsherred Kommune
e. Muligheder for at sikre mod klimaforandringer og kraftig nedbør		X		Se pkt. C tilpasningsbehov
a. Friluftsliv/ rekreative interesser. F.eks. Hvor tæt det er på grønne områder		X		Området ligger op til rekreative områder i form af sø-områder og eng.
b. Erhvervsliv, herunder detailhandel (oplånd, omsætning, branchestruktur, adgangen til uddannelse, arbejde/ indkøb)		X		Området vil give en øget omsætning hos den lokale detailhandel.
c. Materielle goder (offentlige servicefunktioner) (herunder hvorvidt man er tæt på/ langt væk)		X		Området ligger tæt på Højby rådhus, hvortil der er god offentlig transportforbindelse. Dertil er højby serviceret af lokalbanen. I højby findes også dagsinstitutioner, skoler og gode indkøbsmuligheder.
d. Svage grupper/ handicappede, herunder tilgængelighed til fællesarealer, pladser og bygninger		X		Boliger i området skal følge gældende bygningsreglement.
e. Sociale forhold		X		Kommende lokalplan skal sikre gode sociale forhold.
f. Tilgængelighed for offentligheden (F.eks. hvis offentlighedens tilgængelig mindskes/ bedres)		X		Området skal forblive delvist tilgængeligt for offentligheden så adgang til nærliggende søområder bibeholdes.
g. Utryghed/ kriminalitet		X		Kommende lokalplan skal give trygge omgivelser.



h. Sikkerhed, herunder giftpåvirkning, brand- og eksplosionsfare		X			Langs området sydlige grænse løber der luftledninger i form af 50kV ledning. Respektafstande iht til gældende deklaration 168 skal overholdes og er skrevet ind i kommende lokalplan.
i. Vindforhold, turbulens	X				
j. Skyggevirkninger/ refleksion evt. fra bygninger		X			Reguleres i kommende lokalplan - materialevalg
j. Lys gener	X				
k. Nærhed til befolkningstæt område		X			Området ligger tæt på Højby's sydlige boligkvarterer, og vil som sådant blive en del heraf.