

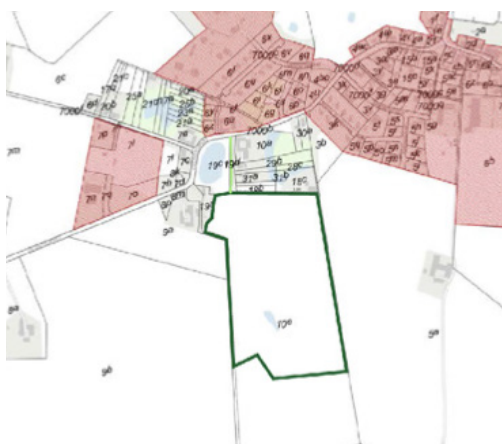


FORSLAG

Tillæg nr. 14 til kommuneplan 2017-29 for Odsherred Kommune - omhandlende Økosamfund Egeskoven

BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for etablering af et nyt boligområde syd for Egebjerg. Kommuneplantillægget omfatter del af matr. 10e, Glostrup By, Egebjerg, se figur 1.



Figur 1. Ny kommuneplanramme markeret med mørkgrøn streg.

Området udpeges i kommuneplantillægget som fremtidig byzone. Sideløbende med nærværende forslag til kommuneplantillæg udarbejdes lokalplanforslag nr. 2019-14, som giver mulighed for at oprette et økosamfund inden for matriklen, desuden udarbejdes lokalplan 2020-02, som omfatter den eksisterende Glostrup Landsby og overflytter denne til byzone.

REDEGØRELSE

For at muliggøre ny boligbebyggelse på del af matr. nr. 10e, Glostrup By, Egebjerg, udpeges nyt rammeområde til Kommuneplan 2017-2029; 8B5, som udlægges til åben-lav bebyggelse i 1,5 etager, med en maks. højde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 30. Rammeområdet er på 7,85 ha. Samtidig udtages to andre rammeområder af kommuneplan 2017-2029, nemlig 8B4 ved Egebjerg som er på 2,28 ha, samt del af 4B5 ved Rørvig som er på 5,46 ha. Områderne tilbageføres til landzone. Dette sker for at sikre at den samlede bolig-restrummelighed ikke øges væsentligt. Se tabel på side 7 og 8, samt kortbilag.

Når del af ramme 4B5 aflyses, aflyses samtidig del af lokalplan 72 samt del af lokal-

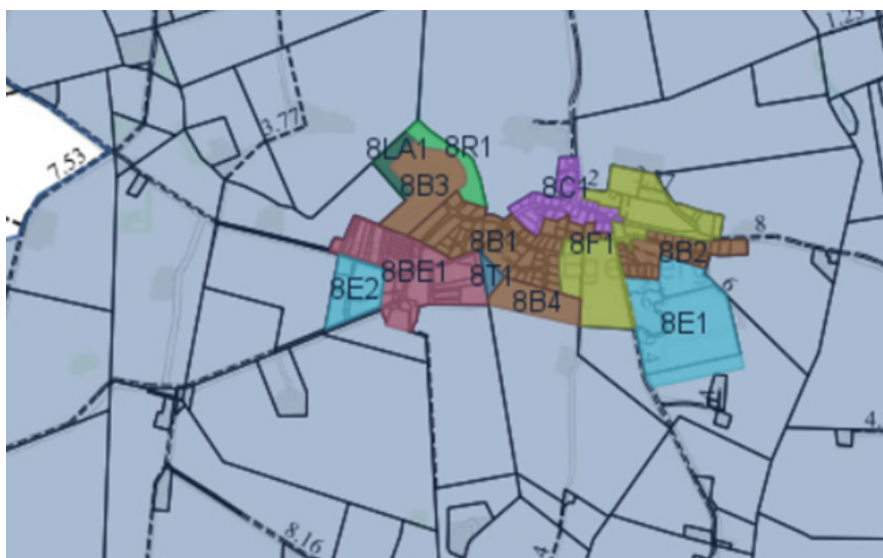
plan 2011-36, som er sammenfaldende med den del af rammeområdet, der aflyses.

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. Miljøstyrelsen gjorde i høringsfasen opmærksom på at der skal redegøres for områdets beliggenhed inden for et større sammenhængende landskab og et bevaringsværdigt landskab. Der er ikke modtaget bemærkninger i øvrigt.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Hele Egebjerg og omgivelserne er omfattet af kystnærhedszonen. Udlæg af nye byområder i kystnærhedszonen kan kun ske hvis der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen. Muligheden for ny boligbebyggelse ved Egebjerg skabes for at fastholde og udbygge befolkningsgrundlaget for institutioner, skole og dagligvarebutik i Egebjerg og samtidig styrke Egebjergs identitet, som et aktivt lokalsamfund med engagerede borgere, der har fokus på fællesskaber og klima og miljø. En sådan udvikling af Egebjerg er ikke geografisk mulig uden for kystnærhedszonen, da denne omkranser hele byen, se figur 2.



Kommuneplan 2017-2029 indeholder allerede mulighed for boligbebyggelse inden for rammeområde 8B4 syd for Egebjerg, idet en del af matr. nr. 5a, Egebjerg By, Egebjerg er udlagt til fremtidig byzone og boligområde. At udviklingsmulighederne er placeret syd for byen er ikke en tilfældighed, idet en større del af området nord for byen er omfattet af kirkebyggelinje, som strækker sig ud i det åbne land. Desuden findes der umiddelbart nord for byen flere beskyttede naturarealer, som begrænser mulighederne.

En udvikling i østlig eller vestlig retning langs med hhv. Eskildstrupvej og Gelstrupvej, er heller ikke optimal, idet det vil forstærke indtrykket af en meget langstrakt, smal by.

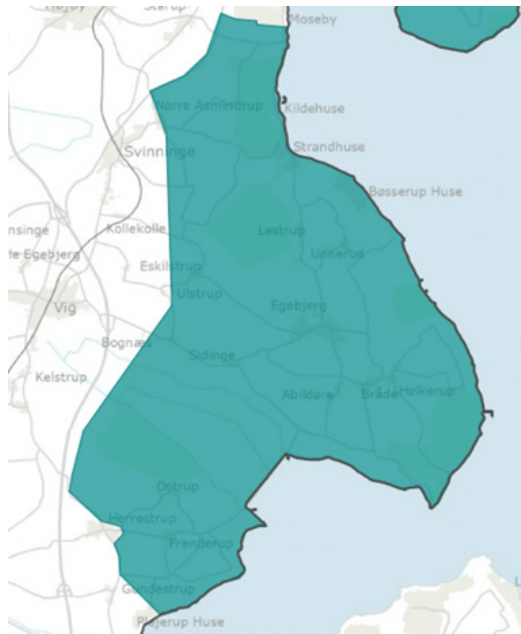
Efter vedtagelsen af kommuneplan 2017-2029 er Odsherred Kommune blevet opmærksom på at byudviklingen med fordel kan flyttes fra matr. 5a, til en mere vestlig placering syd for byen, idet man på den måde kan få bundet et i dag løsrevet byzoneareal sammen med resten af Egebjerg via Glostrup Landsby, som overgår fra landzone til byzone med vedtagelse af lokalplan herfor.

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 km², 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 km² 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 sammenhængende landskab

BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

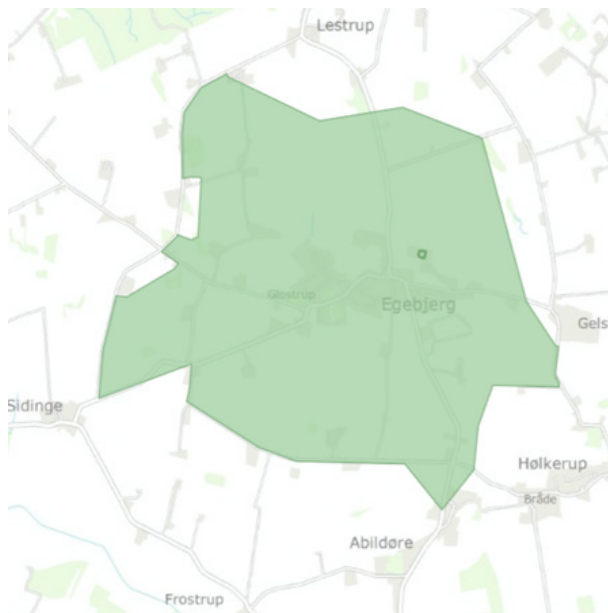
I Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget et bevaringsværdigt landskab, se figur 4. Af Kommuneplan 2017-2029s redegørelse fremgår det at bevaringsværdige landskaber udgør 46% af kommunens areal og indeholder værdifulde naturområder og kulturhistoriske værdier.



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

LANDSKAB MED KULTURHISTORISK BEVARINGSVÆRDI

I Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget flere landskaber med kulturhistorisk bevaringsværdi, heraf et som dækker Egebjerg og omgivelserne, se figur 5. Udpegningen dækker det samme som kirkeomgivelser, altså det område hvor kirken er synlig og et dominerende element i landskabet. Det er kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser der er gældende inden for udpegningen.



Figur 5. Kirkeomgivelser eller landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi ved Egebjerg ses med olivegrøn markering.

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 og bevaringsværdige landskaber, 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. 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.

Landskabskarakteranalysen konkluderer at områdets åbne og enkle karakter bør vedligeholdes. Dette kan understøttes ved at begrænse udbygning af eksisterende bebyggelser. Nye boliger bør kun placeres i tilknytning til Egebjerg, Bråde og Hølkerup.



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

SAMLET VURDERING AF KOMMUNEPLANENS LANDSKABSUDPEGNINGER

Kommuneplanrammens placering lige syd for Egebjerg og den samtidige overførsel af Glostrup Landsby fra landzone til byzone sikrer overholdelse af det vigtige princip om at lade kommunens byer vokse indefra og ud. Det vurderes at udpegningsgrundlaget for det større sammenhængende landskab ikke vil blive væsentligt ændret ved en byudvikling inden for den nye kommuneplanramme, idet området ikke udlægges til store tekniske anlæg, f.eks. stærkt trafikerede veje, store el-ledningsnet, vindmøleparker, lufthavne eller kraftværker og idet udviklingen sker i tæt tilknytning til en eksisterende bebyggelse. 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 udpegningsgrundlag, 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 omkring Egebjerg, men ikke specifikt på det areal som kommuneplanrammen dækker. Kirken i Egebjerg ligger højt i terrænet og er synlig i et stort område. Bebyggelse inden for den nye kommuneplanramme vil ikke virke som et forstyrrende element i forhold til kirken, da det er placeret væsentligt lavere i terrænet, og i forhold til kirken er placeret, så det vil opleves som en del af det i forvejen bebyggede område i Egebjerg.

Særligt holdt op imod landskabskarakteranalysens konklusioner, vurderes det at byudvikling 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 byudvikling inden for den nye kommuneplanramme ikke vil forringe oplevelsen af kystlandskabet, idet den knap nok vil være synlig fra kysten og idet der ikke bebygges på de højest liggende dele af matriklen.

MILJØVURDERING

Jævnfør miljøvurderingsloven er der udarbejdet en miljørapport for dette Kommuneplantillæg og lokalplan 2019-14, da disse fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Miljørapporten er afgrænset til at fokusere på landskab, kulturarv og flora og fauna. Afgrænsningen har været i høring hos berørte myndigheder, som ikke har haft bemærkninger til afgrænsningen. Museum Vestsjælland har dog anbefalet at der foretages prøveudgravninger på lokaliteten før anlægsarbejder igangsættes. Miljørapporten offentliggøres samtidig med at kommuneplantillæg og lokalplan sendes i offentlig høring. Miljørapporten konkluderer at planerne ikke vil medføre væsentlige forringelser for miljøet, særligt idet der i lokalplanen er taget størst muligt hensyn til de eksisterende landskabelige værdier.

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillæg 14 er i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2020 til den 26. august 2020.

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg nr. 14 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 8B5**

Navn
Egeskoven

Anvendelsesformål
Boligområde

Max bebyggelsesprocent
30 %

Max etageantal
1½

Max Bygningshøjde
8,5

Bemærkninger
-

Zone
Byzone

**NUVÆRENDE STATUS
OMRÅDE 8B5**

Navn
-

Anvendelsesformål
Landbrugsjord

Max bebyggelsesprocent
-

Max etageantal
-

Max Bygningshøjde
-

Bemærkninger
-

Zone
Landzone

**FREMTIDIG STATUS
OMRÅDE 8B4**

Navn

-

Anvendelsesformål

Landbrugsjord

Max bebyggelsesprocent

-

Max etageantal

-

Max Bygningshøjde

-

Bemærkninger

-

Zone

Landzone

**FREMTIDIG STATUS
OMRÅDE 8B4**

Navn

Boligområde Søndergården,
Egebjerg

Anvendelsesformål

Boligområde

Max bebyggelsesprocent

30

Max etageantal

1,5

Max Bygningshøjde

8,5

Bemærkninger

Byudviklingsområde,
ved tæt-lav dog maks
bebyggelsesprocent 40

Zone

Landzone

**FREMTIDIG STATUS
OMRÅDE 4B5**

Navn

-

Anvendelsesformål

Landbrugsjord

Max bebyggelsesprocent

-

Max etageantal

-

Max Bygningshøjde

-

Bemærkninger

-

Zone

Landzone

**NUVÆRENDE STATUS
OMRÅDE 4B5**

Navn

Møllegårdens jorder

Anvendelsesformål

Boligområde

Max bebyggelsesprocent

25

Max etageantal

1½

Max Bygningshøjde

8,5

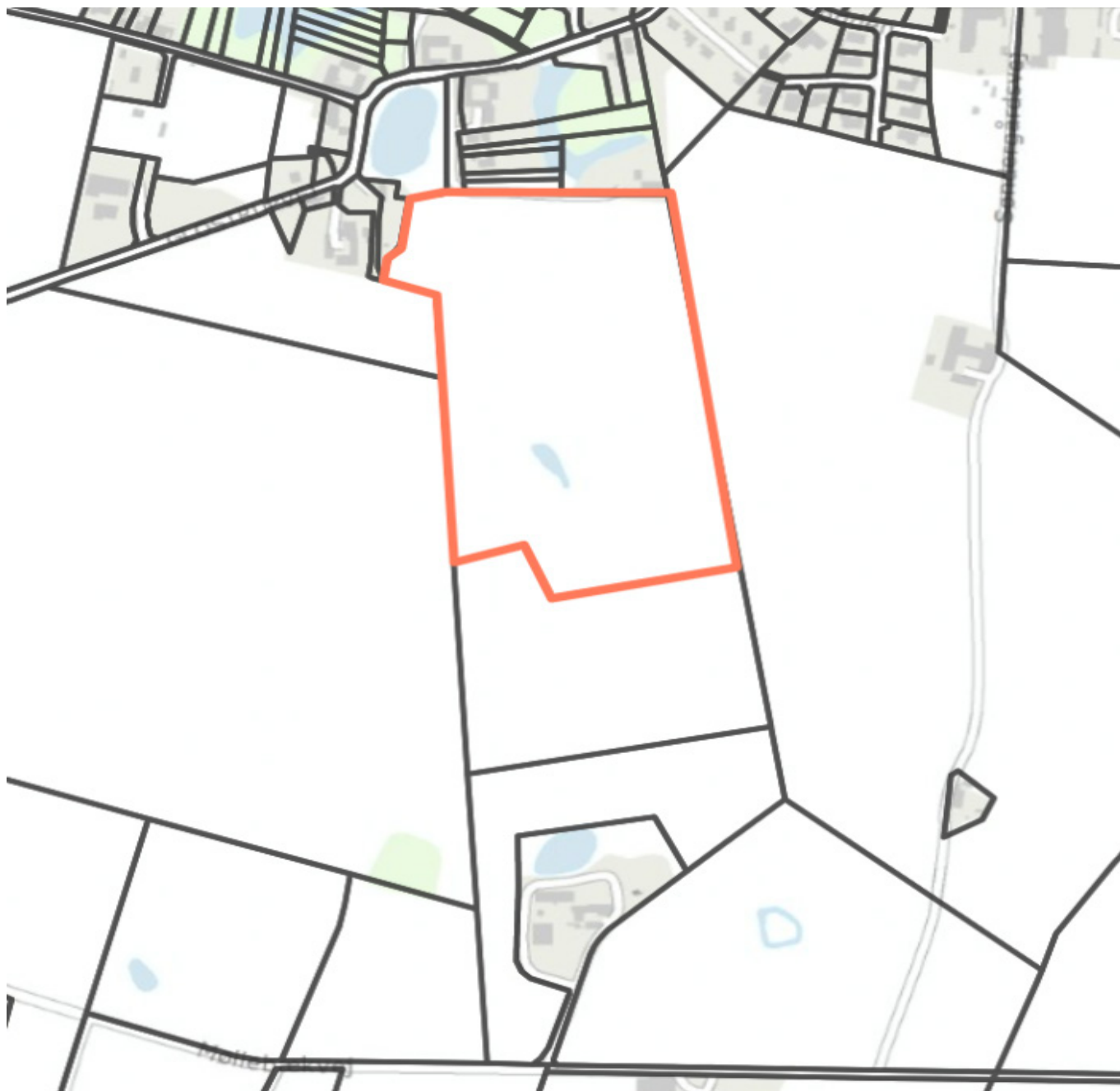
Bemærkninger

-

Zone

Byzone

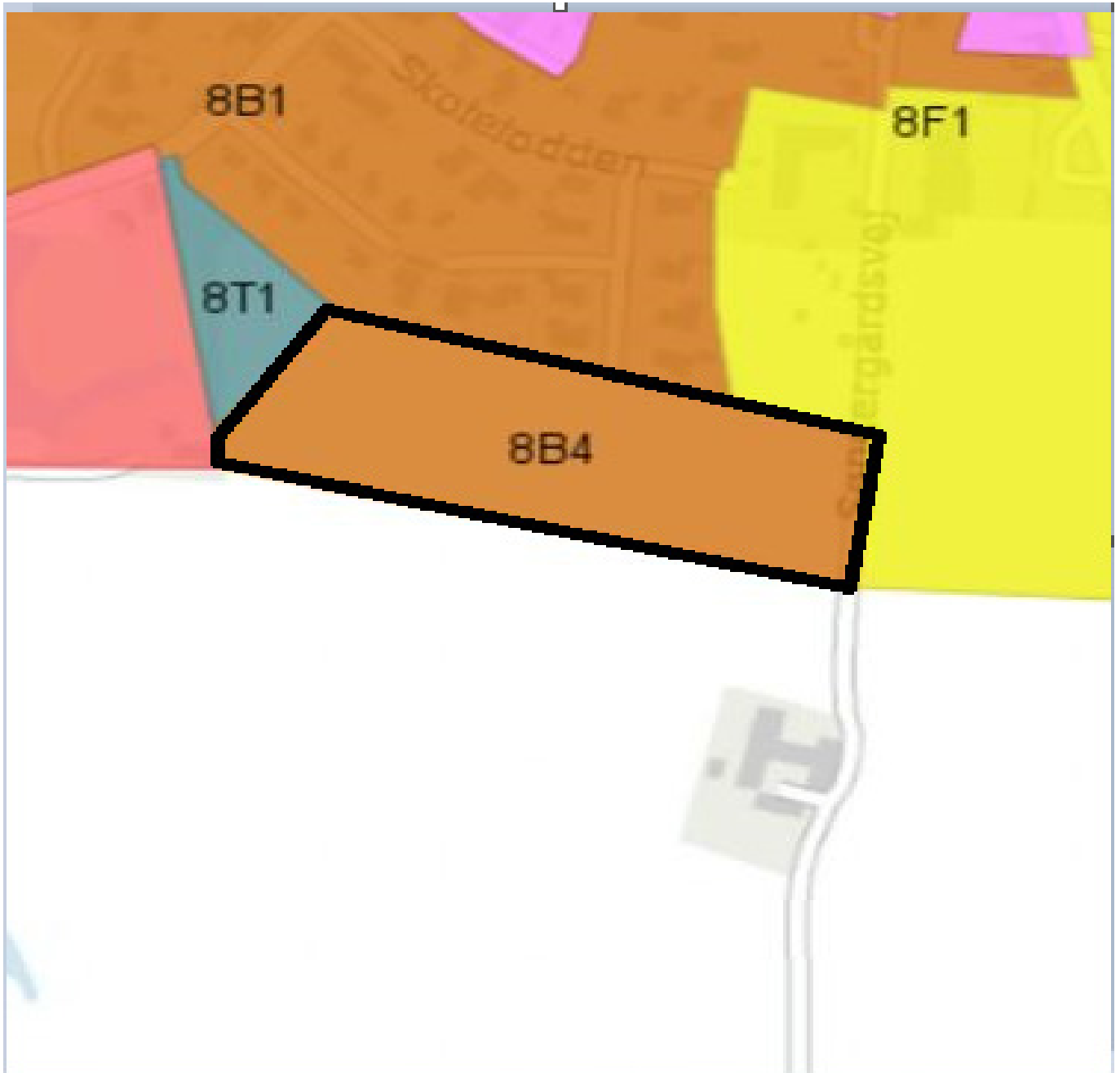
KORTBILAG 1: RAMMEOMRÅDE 8B5



Rammeområde 8B5 syd for Egebjerg

— Områdeafgrænsning

KORTBILAG 2: RAMMEOMRÅDE 8B4 SOM AFLYSES



Rammeområde 8B4 ved Egebjerg, som aflieses

— Eksisterende rammeområdeafgrænsning

