ODSHERRED KOMMUNE

Miljø og Teknik

KOMMUNEPLAN 2021
REDEGØRELSE OG RETNINGSLINJER



VEDTAGET AF BYRÅDET 14. DECEMBER 2021

INDHOLD

Forord 5

1 Introduktion 7

Hvad er en kommuneplan? 7
Odsherreds kommuneplan 2021-2033 8
Kommuneplanens opbygning og indhold 8
Miljøvurdering af kommuneplan 9
Kommuneplanens grundlag og forarbejder 9
Kommuneplanen i et overordnet perspektiv 12
Odsherred, det attraktive sted 13
Bo – leve – job-modellen 14
Det særegne og unikke i Odsherred 14
Bæredygtighed og grøn omstilling 15
Mobilitet og infrastruktur 16

2 Byudvikling 18

2.1 Bymønster 18
2.2 Bykvalitet 22
2.3 Byzone og nyudlæg 25
2.4 Boligudbygning 28
2.5 Kultur- og fritidsaktiviteter 39
2.6 Ældre og plejeservice 41
2.7 Daginstitutioner, skoler og uddannelse 42
2.8 Erhverv 43
2.9 Detailhandel 57
2.10 Retningslinjer 63
2.12 Støj 65

3 Sommerhusområder 69

3.1 Sommerhusområder 69

4 Kulturarv og arkitektur 77

4.1 Fredede og bevaringsværdige bygninger 77
4.2 Kulturmiljøer 80
4.3 Kirkeomgivelser 83
4.4 Fredede fortidsminder 85
4.5 Kulturarvsarealer og den arkæologiske kulturarv 87
4.6 Sten- og jorddiger 88
4.7 Eksisterende og fremtidig arkitektur 89

5 Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg 92

5.1 Mobilitet 92
5.2 Trafikanlæg 93
5.4 Vej- og stinet 94
5.6 Parkering 95
5.7 Belysning 95
5.8 Den kollektive trafik 96
5.10 Havne og flyvepladser 97
5.12 Tekniske anlæg 101

6 Ferie og fritid 114

6.1 Turistpolitsik redegørelse 114
6.2 Den rekreative struktur 118
6.3 Golfbaner 121
6.5 Kulturanlæg 123
6.6 Støjende fritidsanlæg 125
6.7 Overnatningsvirksomheder 127
6.8 Feriekolonier 129
6.9 Campingpladser 132
6.11 Overnatningsmuligheder 134
6.12 Lystbådehavne 135
6.14 Badestrande – kyst og strand 137

7 Geopark Odsherred 140

7.1 Geologiske interesseområder og kystnære værdier 140
7.2 Nationale geologiske interesseområder 142
7.3 Kystlandskabet 144
7.4 Geopark Odsherred-landskabet i centrum 147
7.5 Flagskibslokaliteter og synliggørelse af Geopark Odsherred 149

8 Benyttelse i det åbne land 153

8.1 Jordbrug og større husdyrbrug 155
8.2 Skovrejsning 158

9 Beskyttelse i det åbne land 163

9.1 Grønt Danmarkskort 164
9.3 Naturområder med særlige naturbeskyttelses-interesser 169
9.4 Potentiel natur 171
9.5 Økologiske forbindelser 173
9.6 Internationale naturbeskyttelsesinteresser 176
9.7 Natur og småbiotoper 179
9.8 Fredninger 181
9.9 Invasive arter og diverse 183
9.10 Landskab 184
9.11 Geologi – råstofindvindning 192
9.12 Kyst 194

10 Klima **204**

10.1 Reduktion af udledningen af drivhusgasser 204
10.2 Klimatilpasningsområder 207
10.3 Vind- og solenergi 210
10.4 Miljøvenlige transportformer 210
10.5 Oplagring af CO2 i skove 211
10.6 Energiforsyning udenfor fjernvarmenettet 211

11 Vand **213**

11.1 Vandløb 215
11.2 Søer 217
11.4 Grundvand 218
11.5 Vandindvinding og vandforsyning 220
11.6 Lavbundsarealer 222
11.7 Vådområder 224

12 Verdensmål **227**

FORORD

Kære Borgere

Da sværvægtsbokseren Mike Tyson i et interview blev spurgt om sin plan for en kommende kamp svarede han: ”Alle har en plan indtil de får én på kassen”.

Med et glimt i øjet kan man sige, at den globale coronapandemi var det slag, som fik mange til at stoppe op og gentænke fremtiden. Pandemien var ikke i sig selv en positiv begivenhed, men den ændrede mange forudsætninger i samfundet. Den forandrede de ting, vi hidtil har taget for givet. Døre, der måske før var lukkede, er nu åbne.

Hvorfor skulle det gode arbejdsliv ikke kunne realiseres udenfor de store byer, når øget brug hjemmearbejde bliver normen? Hvorfor skulle globalt konkurrencedygtige virksomheder ikke kunne være lokalt forankret i et sted som Odsherred? Hvorfor skulle et liv i Odsherred – med natur, nærvær og lokale fællesskaber – ikke være attraktivt og bæredygtigt i en verden med klima- og biodiversitetskriser?

Vi er som individer og som samfund blevet villige til at tænke på nye måder. Den fleksibilitet skal Odsherred Kommunes planlægning inddrage. Vores hidtidige planer må ændres, så vi udnytter den nye situation bedst muligt.

For Odsherred er det mulighedernes tid – og det afspejler sig i vores **’Forslag til kommuneplan 2021’**. Vi vil udnytte det momentum og de strukturelle forandringer, som COVID-19 har skabt.

Kommuneplanen handler først og fremmest om den fysiske udvikling i kommunens byer og landskaber. Men den bygger på strategi, værdier og vision. I en tid med uforudsigelighed er det ikke mindst i vores kommuneplan, vi som kommune forsøger at skabe retning og forventningsafstemning. I dialog med borgere, organisationer og erhvervsliv, som ramme om foretagsomhed og gode ideer.

De nye retninger

Kommuneplanforslaget konsoliderer den udvikling der har fundet sted i planperioden 2017-2021 og udstikker nye retninger for de kommende 12 år:

- **Vi styrker vækstmulighederne for vores produktionsvirksomheder.**
- **Vi gør hensyntagen til et ændret klima til en fast del af tjeklisten når vi bygger.**
- **Vi skaber nye muligheder for detailhandel uden at sætte vores levende bymidter over styr.**
- **Vi bevarer kvaliteterne i vores sommerhusområder så kæmpesommerhuse kræver særlig planlægning.**
- **Vi introducerer begrebet "perspektivområder" der angiver fremtidig byvækst på den helt lange bane.**
- **Vi prioriterer udvikling og vækst i Odsherred gennem nye arealudlæg.**

I foråret vedtog byrådet **Odsherred Kommunes Planstrategi.** For at udnytte mulighederne, tror vi på tre drivere for kommunens udvikling:

1. **De stærke virksomheder i Odsherred**. Odsherred skal også fremadrettet være en stærk erhvervskommune. Et stærkt erhvervsliv er forudsætningen for meget andet af det, vi gerne vil - særligt med hensyn til velfærd.

2. **GEOPARK ODSHERRED**. Odsherred er kendt som UNESCO Global Geopark, som er blevet en stor del af Odsherreds identitet. Det er en identitet, vi bådeskal værne om og udvikle, når det handler om natur, landskab, fødevarer, kunst, kultur og kulturhistorie. Og vi er ikke bange for at fortælle om den. Odsherred er Solvognens land, solens land.

3. **Odsherred som Sjællands kraftcenterfor fritid, besøg og oplevelser**. Vi har som Danmarks ubetinget største sommerhuskommune allerede en stærk position indenfor turisme og oplevelsesøkonomi. Men vi skalblive endnu stærkere og udvikle vores produkt, så vi kan tilbyde en endnu brede pallette og tiltrække flere former for besøgende. Vi har attraktionerne, stederne, evnerne og lokalmiljøerne til det.

I Odsherred har vi stærke lokale virksomheder og ambitioner om at fastholde og udvikle dem. Vi vil tiltrække flere vækstvirksomheder, især indenfor bæredygtighed og grøn teknologi, der kan skabe varige arbejdspladser i kommunen. Vi vil være et laboratorium for grønne virksomheder.

Der er virkelig kommet gang i boligbyggeriet og vi tager ansvar for at udviklingen sker, så alle kan finde en god bolig. Derfor sikrer vi gennem planlægning, blandede ejeformer, boligstørrelser og priser, og samtidig bruger mulighederne for at stille kommunegaranti. Vi kalder det Odsherred-modellen for boliger.

Danmark har sat et ambitiøst mål med den danske klimalov, hvor vi skal reducere drivhusgasserne med 70% i 2030 og være klimaneutrale 2050. Det skal vi også understøtte i Odsherred. Turismen og det gode liv skal være bæredygtigt.

Både 'Forslag til kommuneplan 2021' og Planstrategien spiller fortsat sammen med værdierne i Byrådets vision for 2025 som har vist sig at være en både stærk og præcis fortælling om hvem vi er og hvor vi vil hen. Vores ambitioner om at have virkelyst, være nysgerrige og modige og at se forskellighed som en styrke, indkapsler det Odsherred, som vi ønsker at leve i.

'Forslaget til kommuneplan 2021' er blevet til på baggrund af planstrategien, 3 digitale borgermøder og en idéfase med bred deltagelse fra borgere og erhvervsliv foråret 2021.

Nu fremlægges den så i en 8 ugers høring, hvor vi håber at du vil bidrage med dine input. Der er der brug for, så vi sammen kan skabe fremtidens Odsherred.

God læselyst

Med venlig hilsen

Thomas Adelskov
Borgmester i Odsherred Kommune



1 INTRODUKTION

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

Kommuneplaner udarbejdes i henhold til bestemmelserne i planloven. Ifølge planloven skal der foreligge en kommuneplan for hver af landets kommuner. Det er planlovens formål at sikre en sammenfattende planlægning. Denne planlægning skal forene de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Den skal desuden værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Kommuneplanen dækker hele kommunens areal og kan bedst beskrives som en overordnet plan, der primært sætter mål og rammer for arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen er bindeleddet mellem landsplanlægningen og den regionale udviklingsplan på den ene side og den detaljerede lokalplanlægning på den anden side.

Der er ikke handlepligt i en kommuneplan og Byrådet kan derfor ikke sikre, at de planlagte projekter rent faktisk gennemføres. Kommuneplanen kan kun sikre, at hvis der sættes en handling i gang, skal denne være i overensstemmelse med kommuneplanen. Byrådet skal dog arbejde for kommuneplanens realisering.

Kommuneplanen har ingen direkte retsvirkninger over for kommunens borgere. Retsvirkning opnås først via den konkrete sagsbehandling i kommunen.

Kommuneplanens 'Rammer for lokalplanlægningen' angiver grænser for, hvilket indhold en lokalplan kan have. Rammerne giver ikke den enkelte grundejer ret til at anvende eller bebygge sin ejendom i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammerne er maksimalgrænser. De er ikke mere detaljerede, end at der ved lokalplanlægningen kan ske en nøjere planlægning og detaljering af et område. En lokalplan vil derfor ofte, på grund af den mere detaljerede planlægning, være skærpende i forhold til rammernes bestemmelser om bebyggelsesprocenter, etageareal etc. Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende, uanset hvad der står i kommuneplanens rammebestemmelser. De kan kun ændres gennem en ny lokalplan.

Kommuneplanens retningslinjer er bindende for kommunens planlægning, administration og anlægsvirksomhed. Byrådet har pligt til at arbejde for gennemførelse og efterlevelse af retningslinjerne.

Byrådet kan modsætte sig udstykninger og bebyggelse inden for byzonen, hvis det er i modstrid med kommuneplanens rækkefølge for planlægning af nye byområder.

Byrådet kan også modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone eller sommerhusområde, hvis byggeriet, eller anvendelsen, er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, eller hvis projektet ikke er i overensstemmelse med gældende byplanvedtægt eller lokalplan.

Endelig kan byrådet nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet gælder op til ét år og skal afløses af bestemmelser i en ny lokalplan.

ODSHERREDS KOMMUNEPLAN 2021-2033

Vedtagelse og offentlighedsfase

Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021-33 er vedtaget af Odsherred Byråd den 7. september 2021 kommuneplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 13. september 2021 til den 7. november 2021.

Tilkendegivelser fra private, foreninger, andre myndigheder, borgergrupper m.fl. ifb. med høringsperioden vil - sammen med administrative kommentarer og beslutninger - kunne ses af den såkaldte hvidbog, der bliver tilgængelig på kommunens hjemmeside i forbindelse med vedtagelsen af den endelige kommuneplan i december 2021.

Kommuneplanens rolle

Odsherred Kommuneplan 2021-2033 ses af Byrådet overordnet som et redskab til at gøre Odsherred til et bedre sted at bo og leve. Byrådet opfatter planlægningen ud fra en bæredygtighedsbetragtning, i linje med FN's verdensmål, hvor fysisk, social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed går hånd i hånd. Fysisk planlægning er således påvirket af, og påvirker en lang række områder, ligesom planlægningen skal finde en balance mellem udnyttelse og bevaring – eller benyttelse og beskyttelse.

Kommuneplanen udgør en helhedsorienteret tilgang til planlægning og som konsekvens af helhedsbetragtningen, er planlægning ikke kun er et spørgsmål om fysisk regulering, men vedrører også andre politikker og indsatser. De sektorplaner og politikker, der i øvrigt udarbejdes i kommunen, skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanen skal ligeledes være i overensstemmelse med planer fra det statslige niveau.

Målet med denne kommuneplan er både at tydeliggøre og samle de politiske mål for udviklingen og at have et klart administrationsgrundlag i den daglige sagsbehandling for arealanvendelse og bebyggelsesforhold i hele kommunen. Kommuneplan 2021-2033 er en revision af de tidligere kommuneplaner og søger at videreføre gældende temaer og skabe kontinuitet i planlægningen af Odsherred Kommune.

KOMMUNEPLANENS OPBYGNING OG INDHOLD

Kommuneplan 2021-2033 er bygget op i to dele:

- Hovedstruktur – Redegørelse og Retningslinjer.
- Rammer for Lokalplanlægning.

Kommuneplanens hovedstruktur omfatter hele kommunens geografiske område og afspejler den interesseafvejning, Byrådet har foretaget. Udpegningerne i hovedstrukturen har tæt sammenhæng med bestemmelserne om rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål mv., der skal fastlægges i 'Rammer for lokalplanlægning'.

I hovedstrukturens redegørelse angives de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen efter de emner, som findes i det såkaldte kommuneplankatalog i planloven (§ 11a).

Kommuneplanen skal på baggrund af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen indeholde retningslinjer for kommuneplankatalogets emner. Retningslinjer har bindende karakter – redegørelserne er i højere grad uddybende forklaringer og analyser. Redegørelse og politiske målsætninger er grupperet for hvert emne således at hvert emne/tema kan læses og forstås som et samlet hele.

Kommuneplanens 'Rammer for lokalplanlægning' starter med generelle rammer. Derefter er den bygget op omkring 13 byområder og deres udviklingspotentialer med tilhørende konkrete rammer for anvendelse og bebyggelsesforhold. Heri findes også rammer for det åbne land, hvor dette er skønnet relevant.

Som noget nyt indeholder rammerne "perspektivområder". Perspektivområderne angiver ønskelige retninger og perspektiver for byudviklingen, men kan ikke realiseres gennem lokalplan uden samtidigt at blive overført til byzone gennem et kommuneplantillæg. Da størstedelen af kommune er beliggende i kystnærhedszonen, forudsætter dette en særlig planlægningsmæssig begrundelse og en forhandling med Bolig- og Planstyrelsen.

FN's 17 verdensmål er Danmarks fælles referenceramme for bæredygtig udvikling, hvorfor kommuneplanen er vurderet ud fra dens bidrag til at sikre en bæredygtig udvikling i Odsherred.

MILJØVURDERING AF KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2021-2033 bygger i stort omfang på en videreførelse af Kommuneplan 2017-2021. Enkelte temaer er rettet og tilpasset nye love, overordnet planlægning med mere, og der er oprettet enkelte helt nye temaer.

Kommuneplan 2021-33 blev miljøvurderet af COWI efter en screening af hele planen og efterfølgende scoping af de dele, der slog ud i screeningen. Rapporten tog udgangspunkt i såkaldt afgrænsningsrapport med forslag til en afgrænsning af miljøvurderingen. Afgrænsningsrapporten fastlagde, at følgende emner skulle miljøvurderes:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna.
- Befolkningen og menneskers sundhed.
- Vand.
- Luft og klimatiske faktorer.
- Jordarealer og materielle goder.
- Landskab.
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv
- FN's 17 verdensmål.

De væsentligste indvirkninger på miljøet, der blev identificeret i forhold til de afgrænsede miljøfaktorer, fremgår af miljøvurderingen for kommuneplan 2021-2033.

KOMMUNEPLANENS GRUNDLAG OG FORARBEJDER

- Vision 2025.
- Planstrategi 2019.
- Tillæg til planstrategi 2019 -udviklingen i kystzonen.
- Planstrategi 2020.

Byrådet har således fokus på følgende emner i denne kommuneplanperiode:

- Vision 2025.

Odsherred Kommune har udarbejdet en vision med 5 punkter under overskriften Odsherred Kommune – et naturligt fællesskab:

- Vi ser forskellighed som en styrke.
- Vi er nysgerrige og modige.
- Vi har virkelyst.
- Vi er en kommune rig på muligheder og gode oplevelser.
- De bedste løsninger skaber vi i fællesskab.

Fællesskabernes Odsherred

Her taler vi ikke om 'dem' og 'os' men om 'vi'. Vi forventer, at de, der kan, er deltagende i de mange initiativer, som er her – måske er man endda med til at arrangere. Vi har alle et medansvar for, at

Odsherred udvikler sig og ikke går i stå. Vi skal i fællesskab sikre, at Odsherred også om mange år er en attraktiv egn at besøge – og bliver endnu mere attraktiv at bo og arbejde i. Odsherred vil være kommunen, der skabes af lokale.

Det mobile Odsherred

Bedre mobilitet og digital infrastruktur skal fremme muligheden for virksomhedsdrift og -vækst, at få en uddannelse, at have et godt socialt netværk samt at bruge de tilbud, der er til rådighed i Odsherred Kommune. Alle skal ligeledes sikkert og hurtigt kunne komme rundt til job, uddannelse, natur, kultur, kunst og motion - ikke bare i Odsherred, men også til de større byer uden for Odsherred.

Den nære natur

En af de allerstørste kvaliteter i Odsherred er det varierede landskab, som har et stort oplevelsesmæssigt potentiale.

Byrådet har valgt at prioritere indsatser, der øger oplevelsesudbuddet, ved at øge tilgængeligheden og at iscenesætte af landskabet og naturen til glæde for både borgere og besøgende. Odsherreds natur iscenesættes, så Odsherreds mange landskabs- og naturperler bliver forbundet og sat på det mentale landkort.

Byernes roller

Odsherred skal have et urbant centrum – en stærk "hovedstad".

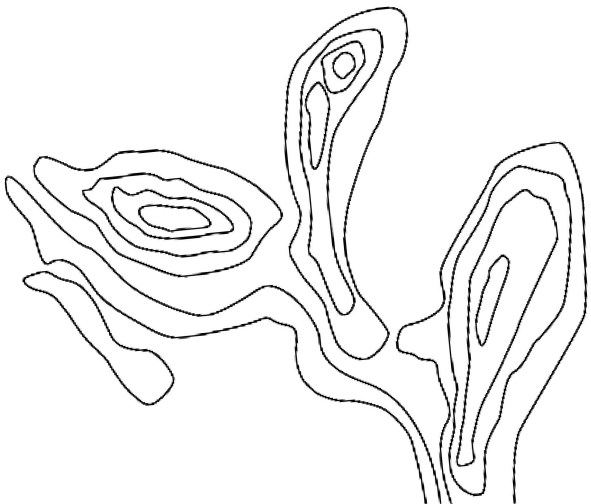
En hovedby med et rigt byliv året rundt. En hovedby der tilbyder handel og oplevelser, som kommer hele Odsherred til gode. Byerne i Odsherred skal styrke og supplere hinanden, så de tilsammen skaber et netværk af stærke byer, der hver især bidrager til udviklingen af Odsherred.

Et godt miljø

Udviklingen af Odsherred skal foregå miljømæssigt bæredygtigt. Klimaforandringerne påvirker Odsherred og vi bidrager til klimaforandringer i måden vi lever på. Byrådet vil i den kommende planperiode understøtte bæredygtig levevis og energiproduktion.

Det aktive Odsherred

Odsherred har mange små virksomheder og erhvervsdrivende og færre store virksomheder. På erhvervsområdet arbejder Odsherred Kommune for at styrke virksomhederne i vækst, kompetenceudvikling, netværk og internationalisering, så der skabes flere arbejdspladser. Opretholdelse og skabelse af flere arbejdspladser i kommunen og i nabokommunerne er nødvendige parametre for at styrke Odsherreds potentiale som bosætningskommune og som et attraktivt sted at etablere virksomhed.



Planstrategi 2019 / Planstrategi 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 anlægs-virksomhed, 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.

Landskabsanalyse

Odsherred Kommune har i 2012 udarbejdet en landskabskarakterkortlægning. Denne landskabskarakterkortlægning er i 2021 opdateret af NIRAS således at en række områdeudpegninger respekterer hinandens afgrænsninger

Der er ikke lovhjemmel i Landskabsanalysen, men den skal ses som et ekstra grundlag og en vejledning i, hvordan Odsherred Kommunes landskab bør håndteres, samt et argumentationsgrundlag for de valg Byrådet tager i forhold til planlægning i det åbne land.

Fremtidigt skal Landskabsanalysen implementeres dybere i kommuneplanen fx skal flere af den næste kommuneplanens retningslinjer tilpasses Landskabsanalysens anbefalinger. Endvidere skal amternes "tredeling" til sikringen af landskabet (jordbrugsområde, landskabsområde og beskyttelsesområde) erstattes af nye udpegninger, med udgangspunkt i Landskabsanalysen.

Processen med implementeringen af Landskabsanalysen i kommuneplanen, vil sættes i gang umiddelbart efter vedtagelsen af denne kommuneplan og kører som en særskilt proces, der munder ud i et kommuneplantillæg.

Landskabsanalysen vedlægges som et bilag til denne kommuneplan.

Detailhandelsanalyse

Odsherred Kommune har fået udarbejdet en Detailhandelsanalyse i 2021. Formålet med analysen er bl.a. at levere input til kommunens planlægning for detailhandel i forbindelse med udarbejdelsen af denne kommuneplan, hvor detailhandelens udviklingsmuligheder skal indtænkes og understøtte den fremtidige planlægning og udvikling af byerne i Odsherred.

Detailhandelsanalysen vedlægges som et bilag til denne kommuneplan.

KOMMUNEPLANEN I ET OVERORDNET PERSPEKTIV

Nedenfor gives en kort introduktion til de væsentligste planer som kommuneplanen ikke må stride mod, samt regionale initiativer der understøtter kommuneplanen. Beskrivelsen er opdelt i statslige politikker og planlægning samt regionale politikker og planlægning.

Statslige politikker og planlægning

Forslag til Kommuneplan 2021 for Odsherred Kommune er udarbejdet efter bestemmelserne i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af1.juli 2020.

Ifølge planloven skal der foreligge en kommuneplan for hver af landets kommuner.

Det er planlovens formål at sikre en sammenfattende planlægning. Denne planlægning skal forene de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Den skal desuden medvirke til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen, herunder meddele på hvilken måde kommuneplanen vil blive revideret, eller om den vedtages for en ny 4-årig periode. Strategien tegner de overordnede linjer for kommunens udvikling og er grundlag for revision af kommuneplanen. En strategi kan i øvrigt offentliggøres, når Kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Kommuneplanen udarbejdes med en 12-års planperiode.

En kommuneplan skal bestå af en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen, retningslinjer og retningslinjekort for arealanvendelsen. Planen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Forslag til Kommuneplan 2021 er i overensstemmelse hermed.

Landsplanredegørelsen

I Landsplanredegørelsen fremlægger regeringen sine langsigtede overvejelser om landets geografiske struktur, og hvordan de realiseres. Landsplanredegørelse 2019 "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet" er udsendt af VLAK regeringen i januar 2019. redegørelsen har følgende temaer:

- Bedre muligheder for kommunernes fysiske planlægning.
- Nye udviklingsmuligheder i kystområderne og i turismeerhvervet.
- Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne.
- Nye udviklingsmuligheder for detailhandel og i produktionserhverv.
- Nye udviklingsmuligheder i hovedstadsområdet.
- Øvrige plantemaer (Forebyggelsesforanstaltninger til imødegåelse af klimaforandringer, Udvidelse af testfaciliteter for store vindmøller i Danmark, Digitalisering af den fysiske planlægning og plandata, Årlig redegørelse og samlet evaluering (af staten om planloven)).

Regionale planer og politikker

Region Sjællands Udviklingsstrategi 2020 – 2024 indeholder helt overordnede ønsker til regionens fremtid. Udviklingsstrategien er opbygget omkring 4 temaer:

- Den attraktive region.
- Den sammenhængende region.
- Den kompetente region.
- Den grønne og bæredygtige region.

Råstofplan 2020

Råstofområder administreres af Region Sjælland af hensyn til forsyningssikkerheden. Kommuneplanen må ikke stride imod den regionale råstofplan. Råstofplan 2020 indeholder de hidtidige graveområder omkring Højby, samt et antal råstofinteresseområder, der i kommende råstofplaner kan ændres til graveområder, herunder et nyt område ved Herrestrup.

Fælles retningslinjer for digital infrastruktur Region Sjælland

De fælles retningslinjer skal være med til at give en ensartet standard for sagsbehandling i forbindelse med at etablere bedre mobil- og bredbåndsdækning i Region Sjælland og bidrage til at sænke barriererne for at udrulle den digitale infrastruktur, så der skabes de bedste og billigste rammer for udbygningen. De fælles retningslinjer fungerer som en overordnet ramme for sagsbehandlingen. Der kan dog være særlige lokale forhold, som gør det nødvendigt at afvige fra retningslinjerne.

Turisme – Kommunernes fælles udviklingsplan for Sjælland og Øerne

Udviklingsplan for Sjælland og øerne er kommunerne i Region Sjællands fælles plan for en ambitiøs og langsigtet udvikling af turismeerhvervet. Planen udpeger Odsherred som et af 7 kapacitets- og oplevelsesmæssige kraftcentre. Kraftcentre danner basis for strategiske udviklingsplaner og investeringer i disse.

ODSHERRED, DET ATTRAKTIVE STED

Byrådet ønsker, at Odsherred er det særligt attraktive sted at leve, bo og arbejde. Et områdes attraktivitet er i høj grad knyttet til stedets kvaliteter - kvaliteter som Odsherred Kommune heldigvis selv kan påvirke.

Der er mange forhold, som kan gøre et sted attraktivt for borgere og virksomheder. Kommunale services spiller en stor rolle, fx at et område kan tilbyde et godt, trygt og udviklende børne- og ungeliv med gode dagtilbud, velfungerende skoler, gode fritidstilbud og støtte til dem, der har brug for det.

Det handler også om udsigten til en tryg alderdom, hvor man kan være sikker på en omsorgsfuld og nærværende pleje.

Det handler også om et aktivt forenings- og fritidsliv, sociale fællesskaber, et rigt kulturliv, en livlig gågade med gode udvalgsbutikker og caféer og restauranter, et godt omdømme, gode og alsidige boliger, en åben og gæstfri kultur, optimisme, uddannelsesmuligheder, gode jobs og karrieremuligheder m.v.

Mobilitet og muligheden for at kunne leve det liv, man ønsker, er også vigtigt. En kommune – dvs. borgerne, foreningerne og virksomhederne i kommunen, og kommunen som fællesskab med Byrådet i spidsen for en velfungerende administration – kan påvirke et områdes attraktivitet.

I Odsherred har vi sammen med en række kommuner i Region Sjælland valgt at benytte attraktivitetstrekanten "bo, leve, job" som model at arbejde efter, når vi arbejder med bosætning, kultur- og fritidslivet, samt erhvervsudvikling. Vi har derfor valgt også at benytte den model i planstrategien.

Odsherred - det attraktive sted at **bo**

Odsherred - det attraktive sted at **arbejde** og **drive virksomhed**

Odsherred - det attraktive sted at **leve** og **besøge**

BO – LEVE – JOB-MODELLEN

Attraktivitetstrekanten – udviklet af socialøkonom fra Oslo Universitet Knut Vareide – definerer et steds attraktivitet efter tre faktorer: bo, leve, job. Alle er mulige at påvirke.

Bo er hvilke boliger der er til rådighed, prisniveauet, de nære fysiske omgivelser, skoler, institutioner mv.

Leve er den kommunale service, kulturlivet, fritidslivet, foreningerne, fællesskaberne og alt det 'ved siden af arbejdet'.

Job er mulighederne for at kunne have et spændende arbejdsliv. Udgangspunktet i metoden er, at et område ikke alene er attraktivt, hvis bo er opfyldt. De andre to – leve og job – skal også være opfyldt. Samtidig er tanken, at en given indsats skal forsøge at ramme alle tre punkter i trekanten for at opnå mest attraktivitet.

DET SÆREGNE OG UNIKKE I ODSHERRED

Odsherred har tre særlige og unikke karakteristika, som kan drive den erhvervsmæssige udvikling og bosætning i Odsherred. Netop disse karakteristika gør

Odsherred attraktiv for bosætning, liv og besøg, erhverv og job. De tre karakteristika er:

- De stærke virksomheder I Odsherred.
- Geopark Odsherred – UNESCO udpeget.
- Odsherred som Sjællands kraftcenter for fritid, besøg og oplevelse.

Odsherred er en god erhvervskommune, men vi vil være endnu stærkere. Mange stærke, dygtige og gode erhvervsvirksomheder og virksomhedsfællesskaber skaber arbejdspladser og velstand, og er en forudsætning for offentlig velfærd, kultur, fritidsfaciliteter, infrastruktur m.v.

Stærke erhvervsvirksomheder giver stolthed og identitet og er anerkendt af både den lokale befolkning og det omgivende samfund. De centrale brancher i Odsherred er: Landbrug og fødevareproduktion, fødevareforædling, specialiseret industri, håndværk, detailhandel samt oplevelses- og besøgsbranchen.

Disse virksomhedsbrancher i Odsherred skal trække udviklingen i omsætning og arbejdspladser:

- Fødevarer – lokalt produceret og lokalt forarbejdet.
- Håndværk og byggeri.
- Oplevelse og besøgsturismeaktører (overnatning, bespisning, oplevelser og events).
- Detailhandel (dagligvarer og udvalgsbutikker).
- Højt specialiseret industri.

Virksomheder med særligt fokus på bæredygtighed (på tværs af ovenstående brancher).

En interessant branche på vej er greentech-virksomheder, hvor særligt bæredygtighed er i fokus. Odsherred er parat til at tage imod eksperimenterende virksomheder, som adresserer samfundets bæredygtigheds-udfordringer. De nævnte virksomhedsbrancher er i særlig grad i stand til at trække udviklingen i Odsherred, herunder tiltrække nye borgere, nye virksomheder (fx liberale erhverv) og skabe nye jobs.

Odsherred er en geopark. Det giver os en samlende fortælling, der skaber retning, klar profil og fælles identitet hos borgere og virksomheder i Odsherred. Geopark Odsherred tager udgangspunkt i de stedbundne ressourcer, som potentiale for bæredygtig udvikling og er samtidig baseret på lokal identitet og stolthed.

Med Geoparkens tre ben: kulturhistorie, kunst og fødevarer, alle tre med udgangspunkt i Odsherreds særlige istidslandskaber og natur, kobler geoparken erhverv, oplevelsesturisme og natur. Geopark Odsherreds rolle er – med udgangspunkt i bevarelse og formidling af det særlige landskab – at fremme en bæredygtig udvikling, hvor vækst, identitet og miljø og klima ses som indbyrdes forbundne. Geopark Odsherred omfatter hele kommunens areal og er en UNESCO-anerkendt udpegning. En geopark er et areal med en geologisk arv af særlig betydning, der fremgår tydeligt i landskabet, og som skaber fundament for landskabelige oplevelser og kulturelle attraktioner. Geopark Odsherred blev optaget i det verdensomspændende geoparknetværk i 2014. Netværket har til formål at beskytte, formidle og understøtte den geologiske arv, den geologiske mangfoldighed og en bæredygtig udvikling.

I 1902 blev Trundholm Mose kendt som findested for Solvognen, et dansk nationalklenodie og et enestående bronzealderfund. Bronzealderikonet Solvognen regnes blandt et af de mest betydningsfulde bronzealderfund i Europa. Den smukke bronzefigur, der består af en sekshjulet vogn med hest og guldbelagt solskive er samtidig det mest unikke udtryk for Geopark Odsherreds rige kulturhistorie. Solvognen er et dansk nationalklenodie – et enestående bronzealderfund i bronze og guld. Solvognen er en hulstøbt hest, der trækker en solskive. Hesten og skiven står på resterne af seks hjul, og både hest og skive har øskener til fastgørelse af liner. Solskiven er belagt med guld med fine mønstre i cirkelformede motiver. Solvognen blev fundet den 7. september 1902 i Trundholm Mose, i forbindelse med den første pløjning af mosen. Findestedet blev indviet som besøgssted i 2020 og forventes at blive en stor attraktion i Odsherred.

Odsherred er et oplagt centrum for fritid, besøg og oplevelse. Som landets største sommerhuskommune og med over 100.000 gæster i sommersæsonen er det erhvervsmæssige potentiale stort. I juni 2020 godkendte borgmestrene i Region Sjælland en turismeudviklingsplan for Region Sjælland. Her er Odsherred udpeget til regionalt kraftcenter. Planen skal medvirke til at give den sjællandske turisme et markant løft som væksterhverv. Odsherred Kommune forpligter sig i udviklingsplanen til at gå foran i udmøntningen af principperne for bæredygtig turismeudvikling og til at prioritere udviklingen i kraftcenteret. Desuden skal Odsherred Kommune gå forrest og prioritere udviklingen af turisme i planlægningen og gennem offentlige investeringer, så kraftcenterpotentialet kan realiseres allerede på kort sigt. Med udgangspunkt i udviklingsplanen vil Odsherred skabe en plan for udviklingen af Rørvig/Nykøbing, af Ordrup og af Odden Havneby og arbejde med at udvikle og løfte kvaliteten af bymiljøerne og havnene samt afdække mulighederne for ny overnatningskapacitet.

BÆREDYGTIGHED OG GRØN OMSTILLING

I Odsherred Kommune er der fokus på bæredygtighed og grøn omstilling. Det skal være nemt at leve bæredygtigt, grønt og klimavenligt i Odsherred. Derfor har vi nedsat et §17. stk. 4 udvalg for grøn omstilling og bæredygtighed, som skal arbejde med idéer og indsatser, der kan realisere vores fokus. Vi mener, at der er en direkte sammenhæng mellem bygningskultur og bæredygtighed. Vi mener, at der er en direkte sammenhæng mellem bygningskultur og bæredygtighed. Odsherred Kommune ønsker derfor at fremme bæredygtigt byggeri i videst muligt omfang. Det skal ske via genanvendelse af byggematerialer og transformation af eksisterende bygninger frem for nedrivning og nybyggeri. Vi er formentlig allerede den kommune med allermest træhusbyggeri, som særlig benyttes til sommerhusbyggeri. Vi ved, at træ er et af de mest bæredygtige byggematerialer. Det skal vi understøtte. Men der kommer løbende nye bæredygtige materialer. Dem holder vi øje med.

Odsherreds natur er storslået. Kysterne, bakkerne og de mange naturområder giver herredet en særlig værdi. Vi er rige på enge, overdrev, heder, moser, søer og fredede fortidsminder. Men i lighed med resten af Danmark, så er der brug for at styrke den vilde natur og biodiversiteten. Derfor har vi nedsat en arbejdsgruppe, som skal arbejde for mere biodiversitet i Odsherred. Op mod 20% af Odsherreds areal er sommerhusområde, og der er et stort potentiale i endnu mere vild natur og flere levesteder for dyr og planter. Kommunen er som ejer ansvarlig for en stor del af de grønne arealer: græsplæner, naturarealer, vejkanter m.v., som kan bruges til at fremme biodiversitet for insekter, planter og dyr. Mange borgere, boligforeninger, grundejerforeninger og virksomheder har også store arealer, som kan bringes i spil med henblik på at skabe grundlag for mere diversitet.

MOBILITET OG INFRASTRUKTUR

Mobilitet, infrastruktur og tilgængelighed er strukturelle forhold, som Odsherred Kommune ikke kan ændre på kort sigt. Der er tale om forhold, hvor beslutningen ligger i Regionsrådet eller i Folketinget. Adgangen til det regionale arbejdsmarked spiller en afgørende rolle for bosætningen i Odsherred Kommune. Mange pendler ud af kommunen til nabokommuner, Region Sjælland, Hovedstadsområdet og Aarhus. Andre pendler ind til jobs i Odsherred, til virksomhederne i Odsherred og til Odsherred Kommune. Det er derfor vigtigt fortsat at arbejde for at styrke og udvikle den lokale infrastruktur og trafikale mobilitet internt i kommunen og over kommunegrænsen. En god togforbindelse er central - også direkte forbindelse mellem Nykøbing Sj og København. En direkte togforbindelse til København er derfor også en væsentlig prioritet.

Antallet af lønmodtagere, som pendler ind til job i Odsherred, har næsten været konstant i perioden, se faktaboks. Derimod er antallet af lønmodtagere i Odsherred, der har valgt at bo i kommunen (og betale skat i Odsherred Kommune), men har job uden for kommunen, vokset med mere end 1100 borgere fra 2013 til 2018. Det bemærkes også, at der i 2018 var 11.309 jobs i Odsherred. Andelen af tilflyttere i den arbejdsdygtige alder (25-64 år) har med ca. 35 personer pr. kvartal i 2018 og 2019 bidraget positivt til skatteindtægterne i kommunen, heraf formentlig end del med job uden for kommune. 74 % af de personer, der har job i Odsherred Kommune, bor også i kommunen. 26 % er indpendlere. Gennemsnitlig er der 40 % indpendlere i de sjællandske kommuner. 57% af de beskæftigede med bopæl i Odsherred Kommune arbejder i kommunen. 43 % er udpendlere. Gennemsnitlig er der 51 % udpendlere i de sjællandske kommuner. Både af hensyn til mobilitet og klimavenlig transport er det for Odsherred Kommune centralt, at der er offentlig transport og tilgængelighed mellem kommunens byer for unge, studerende, beskæftigede, ældre og besøgende i kommunen. I forhold til infrastrukturmuligheder i Odsherred mener vi, at følgende er relevant:

- Molslinjen - kan blive mere interessant for pendlere, hvis billetpriserne bliver lavere for pendlere og den offentlige forbindelse fra færgehavnen blive fleksibel.
- Rørvig-Hundested-færgen – er en central forbindelse for pendlere og besøgende.
- Togforbindelsen Nykøbing Sj-Holbæk er afgørende for Odsherred og bringer odsinge videre mod knudepunkter for andre forbindelser og videre til København.
- Kattegatforbindelsen – er vigtig for Odsherred, så der skal arbejdes på en optimal forbindelse fra Odsherred til motorvejen og togforbindelsen.

Ud over den trafikale infrastruktur er den digitale infrastruktur også essentiel både for bosætning, job og erhverv.

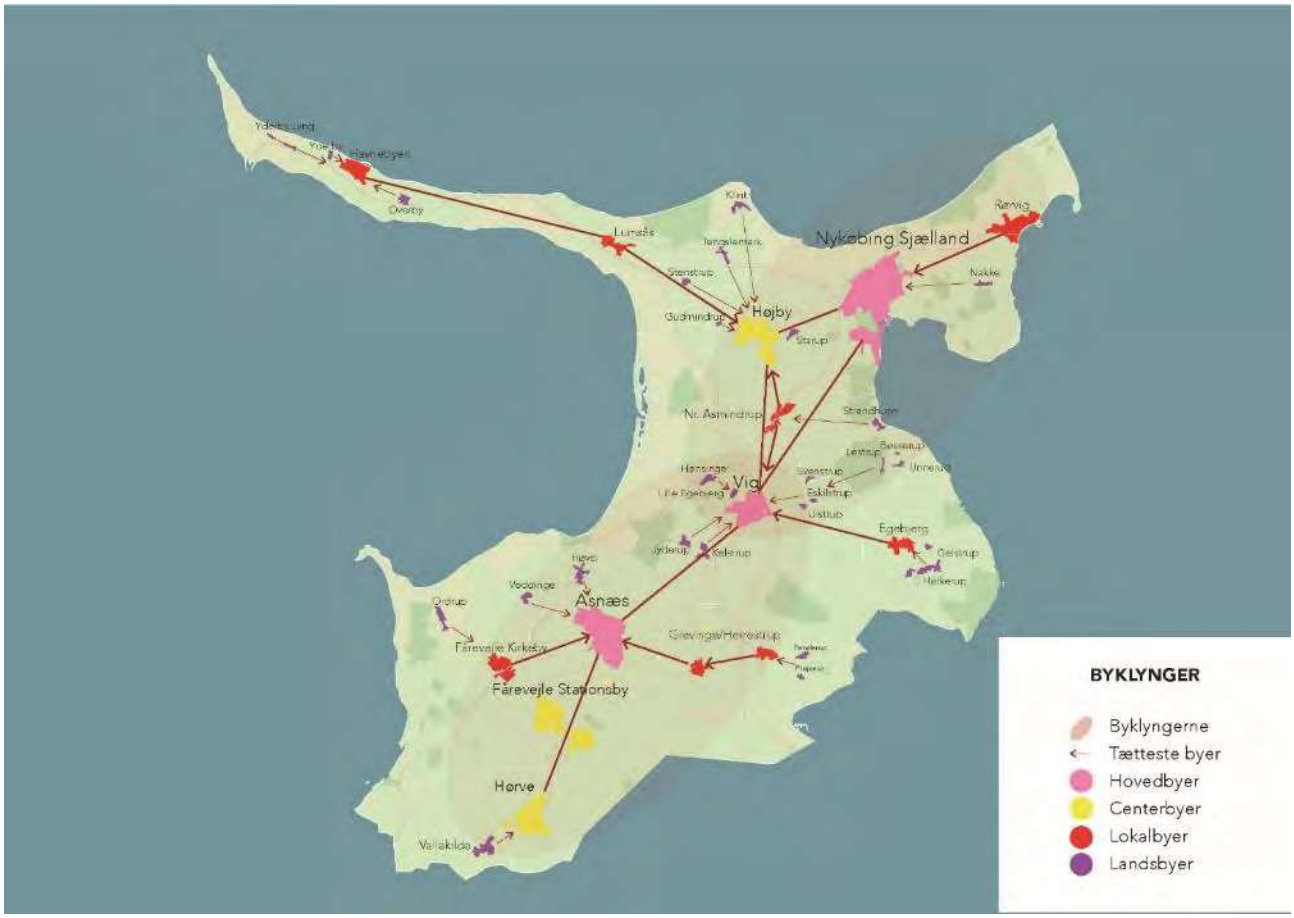


2 Byudvikling



2 BYUDVIKLING

2.1 BYMØNSTER



Kort 2A Byklynger

Mål - Byrådet vil

- understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig udvikling i byer og landsbyer i henhold til både strukturelle forudsætninger samt byens / landsbyens potentiale og egnskarakteristika. Derfor ønsker vi at fastholde det eksisterende bymønster og vil arbejde for at boligudvikling sker som transformation og omdannelse forud for nyudlæg og nybyggeri.

Redegørelse

Med "bymønster" menes der sammenhænge mellem byer og deres udbud af fx boliger, arbejdspladser, erhverv, kultur- og fritidsfaciliteter, skoler og daginstitutioner osv. Byerne ses som del af et mønster, hvor rollefordelingen baseres på de enkelte byers styrker, kvaliteter og udviklingspotentialer. På baggrund af dette mønster vil byrådet arbejde mod en udvikling, der samlet set kommer hele kommunen til gode.

Som del af en regional bystruktur har Odsherred den udfordring at nærliggende byer som Holbæk og Kalundborg er væsentligt større indbyggermæssigt end byer inden for kommunen. Derfor er det særligt vigtigt at kommunens byer supplerer hinanden, frem for at fremstå som en række mindre konkurrenter. De enkelte byers identitet og kvaliteter styrkes, således at kommunens samlede bymønster kan betragtes som et kvalitativt alternativ til byer som Holbæk og Kalundborg.

Byrådet ønsker derfor at styre kommunens bymønster mod en byklyngestruktur. Odsherred Kommunes bymønster er derfor ikke bygget op om én hovedby, som al opmærksomhed er rettet mod.

Byrådet ser en inddeling i en nordlig byklynge bestående af Højby, Nykøbing og Rørvig med tilhørende lokalbyer og landsbyer og en sydlig byklynge bestående af Asnæs, Hørve, Fårevejle Stationsby og Fårevejle Kirkeby med tilhørende lokalbyer og landsbyer. Nykøbing betragtes som hovedby i den nordlige byklynge, mens Asnæs er hovedby i den sydlige byklynge.

Vig ligger centralt mellem de to byklynger, og binder således byklyngerne sammen. Trafikalt ligger byen også centralt med direkte forbindelse mod Holbæk og hovedstadsregionen og på vejen til færgen mod Jylland.

Bysamfund

Odsherred Kommune består af i alt 13 bysamfund og talrige små landsbyer, som i bymønsteret skal ses i en sammenhæng. Odsherreds bymønster er baseret på en klassificering af kommunens bysamfund i de fire bytyper hovedby, centerby, lokalby og landsby. Hvert bysamfund beskrives nærmere i kommuneplanens del 2 – rammer for lokalplanlægning.

Hovedbyer

Byrådet udpeger Nykøbing, Asnæs og Vig som kommunens hovedbyer. De skal som udgangspunkt rumme de fleste funktioner, der betjener hele kommunen; både i form af boliger, erhverv, handel og service. Både fastboende og gæster er aktører i disse byer, og udviklingen skal afspejle og fremme den enkelte bys styrker.

Nykøbing er centerbyen i den nordlige byklynge og udgør, sammen med Annebergparken syd for Nykøbing, Højby og Rørvig, hovedscenen for udvikling af turisterhverv. Nykøbing er befolkningsmæssigt den største by med lidt over 5.000 indbyggere. Byen har et attraktivt købstadsmiljø. Nykøbing har en særlig rolle som hovedby i forhold til helårsturisme, hvorfor den skal have et bredt udbud af kultur, handel og 'byliv' i bred forstand.

Asnæs er centerbyen i den sydlige byklynge med en stærk position som detailhandelscenter, hvilket skal opretholdes og understøttes. Asnæs har en særlig rolle i Odsherred Kommune som uddannelsesby, med flere uddannelsestilbud. Byrådet arbejder målrettet for at etablere et campusmiljø i Asnæs.

Vig har en særlig kulturel identitet i Odsherred Kommune, baseret på bl.a. markedsaktiviteter, festival, biograf og et stærkt foreningsliv. Nye butikker med pladskrævende varegrupper søges lokaliseret i byens østlige udkant mod den nye del af Vig Parkvej og mod den nye Rute 21, som er en omfartsvej uden om byen.

Centerbyer

Højby i nord samt Fårevejle Stationsby og Hørve i syd er udpeget som centerbyer. Centerbyerne rummer tilsammen et bredt spektrum inden for boliger, erhverv og service. I disse byer vil planlægningen understøtte en løbende byudvikling inden for boliger, handel og erhverv ligesom infrastrukturen skal understøtte denne udvikling.

Fårevejle Stationsby har en særlig rolle i forhold til erhverv, der er pladskrævende, har et stort transportbehov eller har særlige beliggenhedskrav.

Lokalbyer

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.

Mindre byer kan have et særligt udviklingspotentiale - eksempelvis på grund af en god infrastruktur eller en driftig virksomhed.

Landsbyer

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 lokalsamfundene.

Landsbyer er mindre koncentrationer af bebyggelser i det åbne land. I Odsherred Kommune er landsbyerne op til 300 indbyggere.

De landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanens rammedel, er forskellige i omfang og karakteristika. Fælles for dem er dog, at der skal værnes om deres særkender og at udviklingen skal ske under respekt for byernes oprindelige udtryk og kulturhistoriske værdier. Her menes bl.a. bystruktur, placering af eksempelvis gårde, og vejforløb.

Udviklingen af landsbyerne sker overordnet ud fra princip om at udviklings skal ske indefra og ud. Udvikling skal såfremt det er muligt ske på det eksisterende areal og altid med en klar afgrænsning mod det åbne land, dog med undtagelse af omdannelseslandsbyer. Der skal sikres en god trafikal adgang til og fra landsbyerne, ligesom det er vigtigt at serviceniveauet opretholdes for landsbyerne.

Odsherred Kommune skelner i sin planlægning kun begrænset mellem landsbyer og byer, og fokuserer på udviklingen af lokalsamfund, store som små. Odsherred Kommune har dog alligevel følgende mål, som særligt gælder for vores landsbyer:

- Odsherreds landsbyer skal have god adgang til service, herunder skoler, dagligvarer og offentlig transport.
- Odsherreds landsbyer skal udvikles med respekt for lokalsamfund, og bevare lokale og stedbundne identiteter.
- Odsherreds landsbyer skal være levende lokalsamfund, som understøttes i vekselvirkning med kommunens lokal-, center- og hovedbyer.
- Odsherred Kommune vil understøtte lokalsamfundenes udvikling med bottom-up tilgang til omdannelses- og udviklingsprojekter, hvor lokalsamfundene oplever ejerskab og fællesskab omkring udviklingen.
- Alternative boformer skal være med til at understøtte fællesskab i landsbyerne og tiltrække nye borgere med forskellige demografiske baggrunde.
- Udviklingen af landsbyerne skal ske på flere niveauer.
- Tiltrække nye bofællesskaber og alternative boformer til Odsherred Kommune.
- Tiltrække nye borgere gennem bosætningsindsatsen.
- Understøtte udviklingsmuligheder for borgere og developere.
- Styrke lokalsamfund gennem lokaldemokratiudvalget.
- Styrke lokalt engagement og fællesskab i landsbyens rum gennem 'makeover' projekter.
- Odsherred Kommune vil gennem disse tiltag sikre at alle kommunens lokalsamfund, oplever gode muligheder for at være aktiv i lokale fællesskaber, har gode muligheder for at handle, let ved at komme til og fra arbejde og er tæt på skoler og fritidsinteresse.

Retningslinjer

2.1.1 Udvikling af byerne, herunder udlægning af arealer til byzoner og planlægning i forhold til beliggenheden af områder til forskellige byformål, herunder særligt boliger, erhverv, service, skal understøtte Odsherred Kommunes strategi for bymønsteret som beskrevet i afsnittet om bymønster i redegørelsen. Bymønsteret er vist på kort 2A – Byklynger.

2.1.2 Udvikling af landsbyer skal tage udgangspunkt i stedets stedbundne kvaliteter og skal sikres et bredt serviceniveau i synergi mellem landsbyer og lokal-, center- og hovedbyer, og ske med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og øvrige bevaringsinteresser.

2.1.3 I Landsbyer kan der planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen.

2.1.4 Udvikling af landsbyer skal ske som huludfyldning og afrunding. af landsbyerne. I mindre grad udbygning i det åbne land.

2.1.5 Byrådet kan gennem kommuneplantillæg udpege op til to omdannelseslandsbyer i hver planperiode.

2.1.6 I de, i kulturmiljøatlasset udpegede, bevaringsværdige landsbyer, rettes en særlig indsats mod at styrke de kulturelle særkender. Disse landsbyer er; Bjergesø, Sidinge, Plejerup Landsby, Yderby Landsby, Lille Egebjerg, Eskildstrup, Skippinge, Ordrup-Kårup Landsby, Overby Landsby, Stenstrup og Nakke Landsby (Bevaringsværdier fremgår af kommuneplanens bilag 6 – kulturmiljøatlas).

2.1.7 Der skal tages hensyn til eksisterende erhvervsvirksomheder, herunder jordbrugserhvervets mulighed for fortsat drift.



Landsbyen Høve

2.2 BYKVALITET

Mål - Byrådet vil

- lave udviklingsplaner for hoved- og centerbyer, der sammen med borgere og virksomheder er med til at sætte en retning for byens udvikling og identitet.
- gennemføre helhedsorienterede byfornyelsesprojekter, der retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og kvaliteter i byområder, hvor der er et behov for fornyelse.
- arbejde for at bevare og udvikle levende bysamfund, understøtte autentiske bymiljøer og -aktiviteter samt udvikle byernes turistvenlighed.
- sikre byerne grønne og blå rekreative åndehuller og koble byernes grønne områder med landskabet, for derved at gøre det oplevelsesrigt at bevæge sig i og gøre ophold i byen.
- sikre at bymidter er tilgængelige for alle.



Hotel Højby Sø - et tidligere plejecenter, som har fået nyt liv som hotel og kursuscenter

Redegørelse

For at understøtte en helhedsorienteret udvikling vil Byrådet få udarbejdet bymidteplaner, som skal sikre, at tiltag foregår med udgangspunkt i en samlet plan, hvor detailhandel, offentlig service, kulturelle tilbud og trafikale forbindelser spiller sammen og skaber liv i bymidterne både dag og aften.

Byudvikling handler om mere end fysiske forandringer; det handler også om at skabe byliv ved at kombinere fysisk byplanlægning med planlægning og initiativer inden for sundheds-, erhvervs- og kulturområdet. Der skal arbejdes eksperimenterende for at afprøve byrummenes muligheder og for at skabe oplevelser og debat. Unge vil blive inddraget i udviklingen af særligt Asnæs, Vig og Nykøbing, for at styrke Odsherreds ungekultur i det offentlige rum.

Odsherred Kommune vil gøre byerne lettere for turister at færdes i, gennem en bedre skiltekultur. Der skal i første omgang udarbejdes et skiltedesign og en skiltemanual for byerne, som gør det let for turister at finde rundt til byernes attraktioner.

Markedskulturen er et stort aktiv i forhold til kommunens turisme. Markeder som 'Ovnhus kunsthåndværkermarked' er vigtige identitets skabere og skaber et brand omkring byerne. Derfor vil Odsherred Kommune arbejde for at understøtte både eksisterende og fremtidige markedsaktiviteter.

Odsherred Kommune vil i 2021 udarbejde byfornyelsesprogrammer for henholdsvis Asnæs og Vig, med henblik på implementering de efterfølgende 5 år. Byrådet vil gennemføre helhedsorienterede byfornyelsesprojekter, der retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og kvaliteter i byområder, hvor der er et behov for fornyelse.

Sunde byer har også adgang og nærhed til naturen. Byrådet vil derfor støtte op om lokale initiativer, som forbedrer byernes rekreative muligheder og adgang til det åbne land, kysten og sommerhusområderne. Læs mere i kapitel 6 - Ferie og Fritid.

I arbejdet med at skabe flere blå og grønne oplevelser i byerne vil Odsherred Kommune blandt andet arbejde med blå/grønne strukturplaner, som sammentænker regnvandsafledning med byernes grønne rum. Blå/grønne strukturplaner skal samtidig være med til at øge biodiversiteten i byerne. Læs mere om dette i kapitel 10 - Klima.

Tilgængelighed for målgrupperne af borgere og turister med handicap skal indtænkes allerede i planlægningsfasen. Der skal sikres handikapvenlige forhold i alle offentlige byrum gennem universelt design.

Retningslinjer

2.2.1 Såfremt der er vedtaget bymidteplaner for de pågældende områder, skal udvikling af bymidterne i Nykøbing, Asnæs og Vig foregå på baggrund af retningslinjer i disse.

2.2.2 Der skal tages et øget hensyn til handikappede og gangbesværede ved planlægning i bymidter og centerområder ved offentligt støttede byrumsprojekter.

2.2.3 Der skal ved lokalplanlægning tages aktivt stilling til regnvandsbehandling for byzonearealer, herunder befæstelsesgrader og lokal afledning af regnvand.

2.2.4 Der skal ved lokalplanlægning for byzonearealer, som er udpeget kulturmiljøer, tages særligt stilling til stedernes særlige karakteristika, både i forhold til arkitektur, materialer, men også i forhold til stedernes brug. Se kapitel 4 - Kulturarv og arkitektur.

2.2.5 Der udpeges et areal i Asnæs til byomdannelse jf. kort 2B - Byomdannelse og byfornyelse.

2.2.6 Der udpeges områder i henholdsvis Nykøbing, Asnæs, Vig, Fårevejle Stationsby og Grevinge til en helhedsorienteret byfornyelsesindsats, jf. kort 2B - Byomdannelse og byfornyelse.

2.2.7 Nyanlæg og renoveringer af gader, veje, fortove, stier, bymidter, nyanlæg og renoveringer af menneskeskabte anlæg i naturen (stier, badebroer, gangbroer, fugleskjul, sheltere, bænke, mv.) skal efterleve gældende standarder for et inkluderende offentligt miljø.



Kort 2B Byomdannelse og byfornyelse

2.3 BYZONE OG NYUDLÆG

Mål - Byrådet vil

- udvikle byerne i forhold til bymønster og byklynger.
- arbejde for fortætning af eksisterende byområder fx ved byomdannelse og byfornyelse.
- arbejde for at begrænse byspredning og opretholde en tydelig forskel på byzone og det åbne land.

Redegørelse

Afgrænsningen af byzoner i forhold til landzone fastsættes dels ud fra overvejelser om det samlede areal til byformål for en 12-årig planperiode og dels ud fra overvejelser om byvækstens fordeling mellem de enkelte byer. Redegørelser vedrørende arealudlæg er fordelt på de forskellige byformål i de følgende afsnit. Nyudlæg til byzone skal ske på en måde, der dels sikrer, at der er den plads der efterspørges og dels sikrer, at nye boliger, erhverv, detailhandel og turismeanlæg placeres, så der opnås synergi og det eksisterende bymiljø forbedres og er med til at skabe merværdi.

Byrådet har valgt at arbejde med perspektivområder. Det er områder, hvor Byrådet har en forventning til, at der på sigt vil foregå en byudvikling. Det vil sige, at områderne i fremtiden kan blive udpeget som byudviklingsområder, idet behovet på nuværende tidspunkt ikke berettiger en udpegning. Perspektivområderne står beskrevet i de enkelte kapitler i del 2 – rammer for lokalplanlægning.

Byudviklingen er bygget op omkring lokal Agenda 21-tankegangen i forhold til øget vægt på bæredygtighed og borgerinddragelse. Der sigtes mod at skabe sammenhæng mellem den økonomiske og den miljømæssige udvikling, at byerne organiseres miljømæssigt forsvarligt med effektiv ressourceanvendelse, effektive transportløsninger etc.

Der skal satses på genanvendelse og fortætning af de eksisterende byområder, idet fortætningen samtidig skal være i balance med grønne rum i byen, boligområder med lys og luft, rekreative udfoldelsesmuligheder samt tilgængelighed for bløde trafikanter og handicappede.

En fortætning af byerne kan være med til at skabe bæredygtige byer og mindske den interne transport og i sidste ende være med til at nedsætte CO2-forbruget. Områderne bør omdannes med en blanding af boliger, erhverv og service, tæt på offentlig transport.

Af hensyn til bymiljøet er det vigtigt at bevare og sikre en grøn struktur i byerne - herunder bevaring af kiler ud mod det åbne land.

De byområdearealer, der ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal som hovedregel forbeholdes boliger og lignende.

Byområdearealer, der ligger inden for boringsnære beskyttelsesområder skal som udgangspunkt helt friholdes for boliger og anden bebyggelse. Hvis der ønskes en anden anvendelse, skal anvendelsesændringen vurderes konkret i forhold til grundvandsinteresserne i området. Ved boligbebyggelse tæt ved vandværksboringer bør der ligeledes tages hensyn hertil. Kommuneplanen indeholder desuden en række retningslinjer, der sikrer, at nyudlæg til byformål sker under skyldig hensyntagen til en række forhold omkring natur, miljø, infrastruktur, grønne områder, klima og regnvandshåndtering.

Retningslinjer

Byområder

2.3.1 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter. Byområder er vist på kort 2C - Byområder.



Kort 2C Byområder

Byudvikling

2.3.2 Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byområde. Nye arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområder og tages i brug fra den eksisterende by og ud.

2.3.3 Der skal i byudviklingen tages hensyn til de højklassificerede vejes funktion som sikre færdselsårer.

2.3.4 På arealer, hvor der tidligere har været losseplads o. lign. som har forurenet jorden, må der kun indrettes forureningsfølsom bebyggelse eller aktiviteter, såfremt det er dokumenteret, at dette kan anses for sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

2.3.5 Nye boliger kan som hovedregel kun opføres i byområde, lokalplanlagte landsbyer og i afgrænsede landsbyer.

2.3.6 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.

2.3.7 Der kan kun etableres parceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byområde, hvis byen har mindre end 1.500 indbyggere.

Byomdannelse og byfornyelse

2.3.8 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres i byområde ved større byer eller i særligt erhvervsområde, jf. 1.8 i redegørelsen og de tilhørende retningslinjer. Byomdannelse og byfornyelse er vist på kort 2B i kapitel 2.2.

Nyudlæg

2.3.9 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

2.3.10 Nyudlæg af arealer til byformål skal ske efter afvejning af natur- og miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier, grundvands- og jordbrugsinteresser. Muligheden for at forøge de førnævnte værdier skal ligeledes inddrages i planlægningen. Landskabsanalyse 2012 skal indgå som grundlag i vurderingen af de landskabelige konsekvenser ved udlægget.

2.3.11 Arealer der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for det åbne land.

2.3.12 Nye arealudlæg kan som hovedregel ikke ske i en beskyttelseszone langs de større veje på min. 300 m fra vejmidte (motorveje) og min. 150 m fra vejmidte af øvrige højklasseveje. Inden for byområde nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte for denne type vej.

2.3.13 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

2.3.14 Nyudlæg af arealer skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet, jf. kapitel 10 - Klima.

2.3.15 Der skal ved nyudlæg forventes et behov for at udlægge nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan. Såfremt der er udarbejdet en blå/grøn strukturplan for byen eller byområdet skal afledning af regnvandet ligeledes være i overensstemmelse med denne.

2.3.16 Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området. Regnvandsbassinerne skal derfor udformes med flade brinker med svagt skrånende anlæg fx 1:6 også ud i vandet ved dagligt vandspejl. Brinker og bund forstærkes med stabil pvc-måtte, så børn ikke synker ved leg i vandkanten.



Byudviklingsområdet (7B4) syd for Vig - et 6,2 ha stort areal som kan udvikles til boligområde

2.4 BOLIGUDBYGNING

Mål - Byrådet vil

- arbejde for implementering af Odsherred-modellen for boligudvikling så nye boligområder så vidt muligt udvikles med blandede ejerformer, boligstørrelser og priser, så alle målgrupper og familietyper kan finde en god bolig, som er til at betale.
- arbejde for at fortætte eksisterende bysamfund og indarbejde mindre boliger i eksisterende bymiljøer.
- arbejde for kvalitet i nye boligområde ved at indarbejde grønne områder, rum til fællesskaber og trygge forbindelser, for cyklende og gående.
- understøtte muligheden for at skabe flere fællesskaber i ny boligområder.

Redegørelse

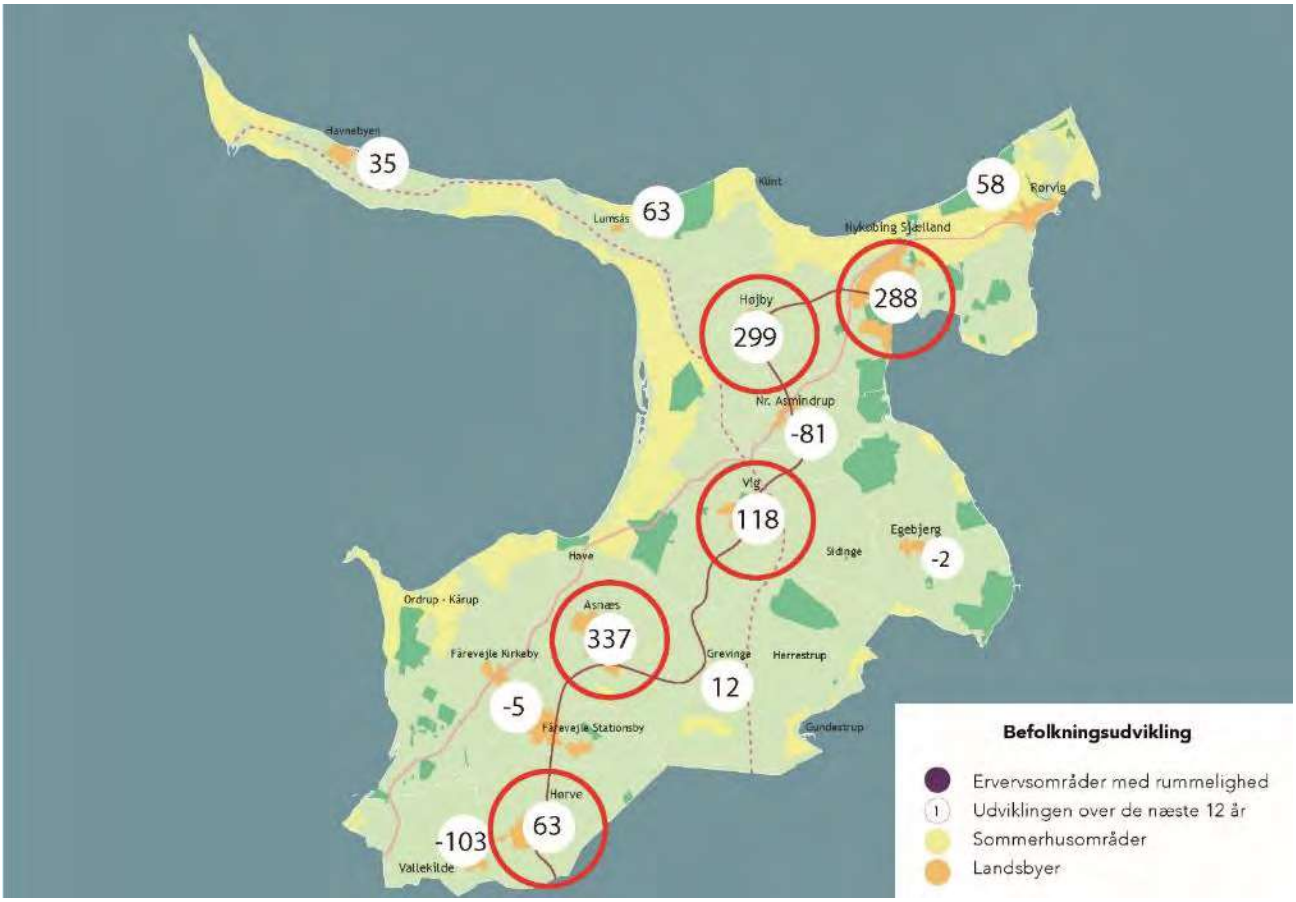
Befolkningsprognose

Sogn:	Asnæs	Egebjerg	Fårevejle	Grevinge	Højby	Hørve	Lumsås
2021	4.061	1.482	3.884	2.447	2.862	2.595	1.390
2022	4.141	1.476	3.929	2.440	2.858	2.571	1.394
2023	4.173	1.474	3.914	2.435	2.900	2.577	1.399
2024	4.195	1.471	3.891	2.435	2.932	2.579	1.400
2025	4.222	1.471	3.877	2.438	2.966	2.581	1.403
2026	4.250	1.473	3.866	2.441	3.002	2.587	1.407
2027	4.276	1.469	3.862	2.441	3.023	2.597	1.413
2028	4.310	1.468	3.862	2.442	3.045	2.609	1.418
2029	4.322	1.467	3.865	2.444	3.069	2.624	1.424
2030	4.336	1.467	3.868	2.446	3.093	2.630	1.430
2031	4.350	1.470	3.870	2.449	3.117	2.636	1.436
2032	4.365	1.473	3.873	2.452	3.142	2.643	1.442
2033	4.398	1.480	3.879	2.459	3.161	2.658	1.453
SUM	337	-2	-5	12	299	63	63

Sogn:	Nykøbing Sj	Nørre Asmindrup	Odden	Rørvig	Vallekilde	Vig
2021	6.081	1.068	1.285	1.584	850	3.249
2022	6.050	1.064	1.286	1.586	839	3.285
2023	6.065	1.058	1.288	1.590	828	3.313
2024	6.188	1.048	1.287	1.589	818	3.311
2025	6.257	1.040	1.288	1.591	808	3.314
2026	6.297	1.033	1.290	1.593	800	3.322
2027	6.312	1.028	1.294	1.599	792	3.336
2028	6.319	1.022	1.298	1.605	785	3.341
2029	6.327	1.016	1.301	1.612	778	3.349
2030	6.338	1.011	1.305	1.620	772	3.354
2031	6.348	1.005	1.309	1.628	766	3.360
2032	6.356	999	1.313	1.633	760	3.362
2033	6.369	987	1.320	1.642	747	3.367
SUM	288	-81	35	58	-103	118

Sogn:	Uden fast bopæl	Hovedtal
2021	85	32.923
2022	85	33.003
2023	85	33.098
2024	85	33.229
2025	84	33.341
2026	83	33.444
2027	82	33.525

Fortsat		
2028	81	33.606
2029	81	33.680
2030	80	33.751
2031	79	33.823
2032	78	33.891
2033	77	33.996
SUM	-8	1.073



Figur 2A Befolkningsudvikling, de røde cirkler markere de byer hvor vi forventer den største udvikling hvorfor vi her vil fokusere at planlægge for boliger

Bolig- og befolkningsudvikling

Antallet af borgere i Odsherred Kommuner støt stigende. Vi forventer 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.

Antallet af borgere, som ejer deres bolig i Odsherred, er højere end landsgennemsnittet. Dette skyldes formentlig de relativt billigere ejerboliger, men det kan også skyldes udbuddet af andre boligtyper. Byrådet ønsker dog 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 at modarbejde den tendens vi ser, hvor den ældre befolkning 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. bl.a. ønsker byrådet at planlægge for mindre boliger til ældre, så de eksisterende villaer kan overtages af børnefamilier, og ved at sikre nye muligheder udstykninger til børnefamilier.

Vi ser en tendens til at udviklingen særligt går mod de større byer i kommunen, hvor hovedbyer og centerbyerne har størst tiltrækningskraft formentlig pga. mere offentlig og privat service samt bedre adgang til offentlig transport.

Boligbehov

Kommuneplanen skal 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 vores 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 gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år. I Odsherred er der ved at komme gang boligbyggeriet, og der forventes en endnu større aktivitet de kommende år.

Odsherred Kommune har en rummelighed på ca. 1500 boliger. Der er derfor fortsat en væsentlig rummelighed for boliger i de eksisterende boligudviklingsområder, og vi kan ikke på nuværende tidspunkt redegøre for et behov for nye udlæg til boligudvikling de kommende 12 år. Derfor lægges der kun nyudlæg ud til boliger som afrundinger af bygrænser og som ombytning. Der er fortsat størst rummelighed i kommunens hovedbyer og arealudlæggene til boligområder er således i overensstemmelse med bymønsteret.

Boligrummelighed

GREVINGE-HERRESTRUP						
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
9B7	Rødhøj	KP	2,4	20	2,4	20
9BE3	Herrestrup blandet byområde	KP			0,5	7
SUM			2,4	20	2,9	27

FÅREVEJLE KIRKEBY						
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
11B7	Vinkelvej - åben og tæt - lav	LP	0,3	5	0,3	5
11B12	Boligområde ved Golfbanen - Fårevejle - tæt - lav	LP	2	44	2	44
11B13	Boligområde Høvevej - åben og tæt - lav	LP			2,5	25
SUM			2,3	49	4,8	74

HAVNEBYEN						
			Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
Ramme	Benævnelse	Status	Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
1B1	Udsigten	LP	1,4	15	1,4	15
1B5	Havnebyen Øst	KP	2,2	16	2,2	16
SUM			3,6	31	3,6	31

HØJBY								
Ramme			Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021		Boliger efter 2033:	
	Benævnelse	Status	Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger		
5B5	Senior Bofælesskab Strandvej	LP	2,85	30	2,2	65		
5B6	Hjørnegåden	LP	3,1	40	3,1	40		
5B8	Nyrupvej	LP	1,3	13	1,3	13		
5B9	Ellingevej, Mellem søerne	LP på vej	3,3	38	3,3	80		
5B9	Højby Syd	KP	4,5	45	4,5	45		
	Højby Øst	*Perspektivområde*					35 Ha	250 boliger
SUM			**15,05**	**166**	**15,05**	**243**	35	250

RØRVIG						
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
4B5	Ved Møllen	LP	6	40	1,2	10
SUM			6	40	1,2	10

HØRVE								
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021		Boliger efter 2033:	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
13B7	Ved Hovvej - tæt - lav	KP	5	50	5	60		
13B3	Skolevej 25/kartoffelgrunden - tæt - lav	LP	0,7		0,7	24		
13B8	Brunbjergvej	*Perspektiv-område **					4	30
SUM			5,7	50	5,7	84	4	30

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

VIG

Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021		Boliger efter 2033:	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger		
7B1	Vig øst	KP	6,2	62	6,2	62		
7B1	Vig øst	LP	0,3	6	0,3	6		
7B4	Vig syd <	KP	6,2	62	6,2	62		
7B5	Vig Bakke - åben og tæt - lav	LP	5,9	40	4	50		
	Vig Bakke Nord - åben og tæt - lav	*Perspektiv-område* *					14	150
SUM			**18,6**	**170**	**16,7**	*180*	14	150

FÅREVEJLE STATIONSBY

Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021	
				Antal boliger	Ha	Antal boliger
12B4	Hyldevej	LP	1,3	32	1,2	31
12B7	Fjordparken - tæt - lav	LP	1,2	15	0,5	10
12B11	Ved Birkeparken - tæt - lav	LP	3,6	36	3,6	36
12B12	Snerosevej - aben og tæt - lav	LP	3,4	34	3	40
12B14	Boligområde - Fårevejle St. - tæt - lav	KP	-	-	1	10
SUM			**9,5**	**117**	**9,3**	**127**

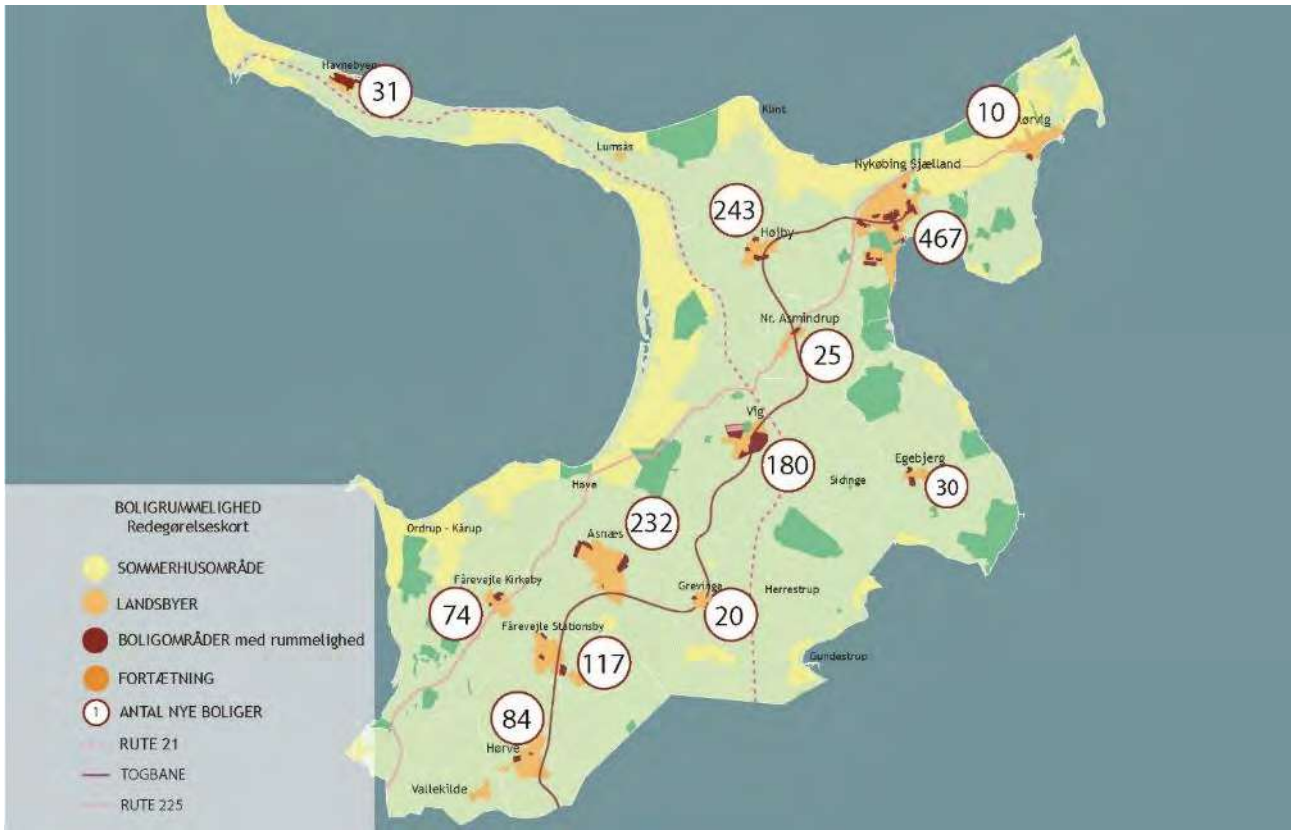
NYKØBING								
Ramme	Benævnelse	Status	Kommuneplan 2017		Kommuneplan 2021		Boliger efter 2033:	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
3B5	Dovrevej/Forsodderne	LP	4,2	30	4,2	50		
3B10	Islandsvej - åben og tæt - lav	LP	8,9	89	1,8	50		
3B17	Getsøvej - åben og tæt - lav	KP	5,4	30	7	85		
3B27	Havebyen (Anneberg)	LP	3,3	33	3,3	33		
3B28	Landskabsbyen	LP	8	150	8	150		
3C4	Ruwel	LP	0,2	12	0,2	12		
3C5	Havnevej Øst	LP (erhvervsformål)	1,3	13	1,3	13		
3B5	Tunøvej	LP	1,6	-	1,6	24		
3BE3	Vesterbro 30 - Blandet bolig og erhverv	LP	0,2	-	0,2	11		
4S7	Rørvigvej 6		-	-	0	0		
3BE7 Pladsdannelse	Nokken	LP	0	0	0	0		
3C2	Algade	LP	-	-	-	-		
	Annebergparken syd - åben og tæt - lav	*Perspektiv-område*	-	-	-	0	*60*	*350*
SUM			**33,1**	**357**	**27,6**	**418**	60	*350*

EGEBJERG						
Ramme	**Benævnelse**	**Status**	**Kommuneplan 2017**		**Kommuneplan 2021**	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
8B4	Søndergård	KP	2,2	22	0	0
8B3	Fri og Fro – åben - lav			12	0,1	5
10E	Egeskoven – åben - lav	KP	2,4	-	8	25
SUM			**4,6**	**34**	**8,1**	**30**

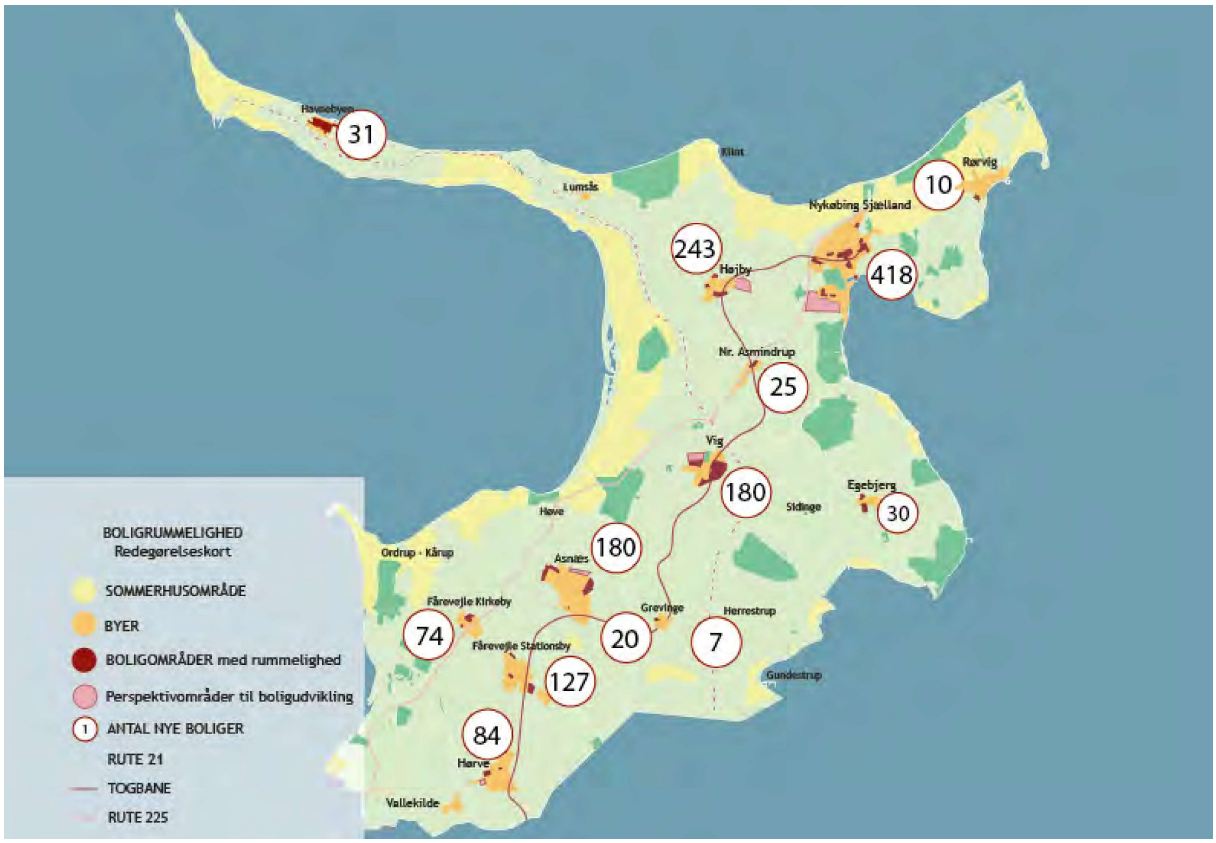
ASNÆS								
Ramme	**Benævnelse**	**Status**	**Kommuneplan 2017**		**Kommuneplan 2021**		**Boliger efter 2033:**	
			Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger	Ha	Antal boliger
10B2	Gyden	LP	6,2	62	6,2	62		
10B8	Ådalen - åben og tæt - lav	LP	0,3	6	0,3	6		
10B9	Ellebakken - tæt-lav	KP	6,2	62	6,2	62		
10B7	Vestervangsparken - tæt-lav	LP	5,9	40	4	50		
10B15	Ølstenshøjekvarteret - åben og tæt - lav	KP	-	-	-	-		
10B22	Boligudvikling Asnæs - åben og tæt - lav	*Perspektivområde* *					**8**	**100**
			18,6	**170**	**16,7**	**180**	8	100

SUM I ALT FOR HELE ODSHERRED						
	Kommuneplan 2017		**Kommuneplan 2021**		**Boliger efter 2033:**	
	Ha	**Antal boliger**	**Ha**	**Antal boliger**	Ha	Antal boliger
I ALT	119,45	1204	**111,65**	**1404**	121	880

På de følgende kort vises eksisterende boligrummelighed, hvor der er foretaget ændringer i forhold til arealudlæg til boligformål.



Figur 2B Hidtidig boligrummelighed



Figur 2C Nuværende boligrummelighed

Perspektivområder til boligudvikling

Som led i en langsigtet planlægning, der rækker ud over den 12-årige planperiode er der udpeget perspektivområder til fremtidig boligudvikling, i de 5 byer hvor vi forventer den væsentligste boligudvikling.

Udpegningerne er principielle og giver en idé om hvor kommunens fortsatte byudvikling kan finde sted, når mulighederne for flere boliger inden for allerede planlagte områder er ved at være opbrugt.

Perspektivområderne har ikke ophæng i planloven, og forpligter ikke kommunen til at omsætte områderne til boligformål inden for en given tidshorisont.

Perspektivområder

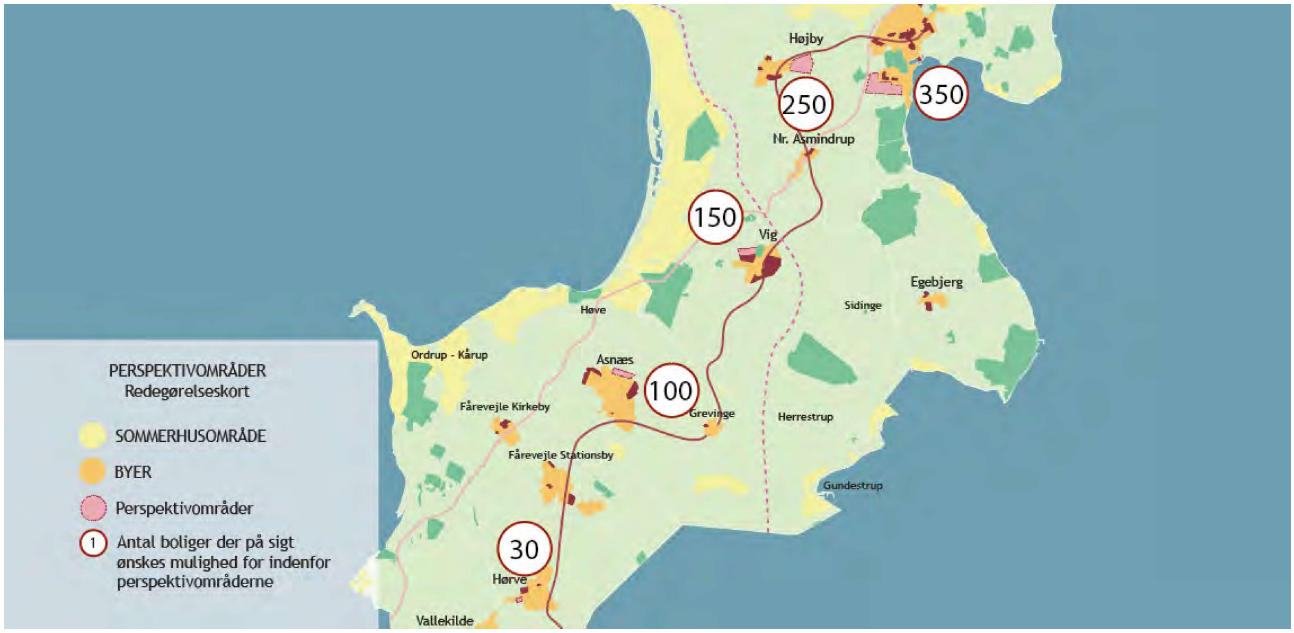
Nykøbing Sjælland - Annebergstræde. Nykøbing Sj er Odsherreds største by og rummer pga. beliggenheden ikke mange muligheder for byudvikling. Området forventes at kunne udvikles til blandet boligbyggeri som understøtter bylivet i Annebergparken – og trækker på de store landskabelige kvaliteter der er i området.

Asnæs Nord - Asnæs er Odsherred Kommunes næststørste by og rummer væsentlige uddannelsesinstitutioner og handelsliv. Perspektivområdet Asnæs Nord området ligger tæt på rekreative områder - tæt på handel og forholdsvist stationsnært. Området har samtid en attraktiv beliggenhed i landskabet.

Vig – Vigbakke nord. - Vig er i gang med en betydelig boligudvikling dette perspektivområde vil være en naturlig afrunding af vig by. Området ligger tæt på offentlig service og rekreative områder.

Højby - Højby Øst. Højby rummer i dag både handel, service og offentlig service og skole. Med udviklingen ud mod øst kan en byudvikling i den retning, skabe synergi til eksisterende rekreative områder umiddelbart syd for.

Hørve - Hørve ligger attraktivt i den sydlige del af kommunen og tæt på særligt Kalundborg. En udvikling mod vest understøtter sammenhængen med Vallekilde og ligger i nær tilknytning til eksisterende rekreative områder.



Figur 2D Kort med de fem perspektivområder

Odsherred-modellen for boligudvikling

I Odsherred har vi en særlig tilgang til boligudvikling, hvor vi som kommune aktivt understøtter boligprojekter, der indeholder blandede boformer af private, andels og almene boformer.

Som det fremgår af kommunens bosætningsanalyse fra 2015 er årsagerne til, at flere borgere flytter til Odsherred, er bl.a. nærheden til naturen, fred og ro, det unikke landskab, det aktive medborgerskab og de mange fællesskaber, hvilket derfor fremover vil være temaer som kommunen i særlig grad vil støtte op om.

Odsherred skal som bosætningskommune have fokus på det, der gør området unikt, og som tiltrækker og fastholder borgere. Af den grund skal der være fokus på fortsat udvikling af Odsherreds lokalsamfund og det aktive medborgerskab, udnyttelse af områdets lange tradition for fællesskaber og foreningsliv samt udnyttelse af de muligheder og potentialer der ligger i områdets unikke natur og landskab.

Byrådet vil arbejde for, at de boliger som er på markedet i Odsherred, er af en ordentlig stand. Derfor vil Byrådet fortsætte sin indsats mod sundhedsfarlige og skæmmende ejendomme i Odsherred, så der ikke opstår uhåndterbare boligsociale udfordringer.

Retningslinjer

2.4.1 Boligtilvæksten placeres primært i byområder i hovedbyerne Nykøbing, Vig og Asnæs, centerbyerne Højby, Fårevejle Stationsby og Hørve samt i mindre omfang i lokalbyerne.

2.4.2 Forud for nyudlæg skal der arbejdes for byomdannelse og fortætning i de eksisterende bykerner.

2.4.3 Ved realiseringen af nye boligområder skal der sikres god tilgængelighed til skoler, arbejdspladser, butikker og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

2.4.4 Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal udlægges som opholds- og friarealer for området.

2.4.5 Nye boligområder skal i materialevalg lægge vægt på kvalitet og bæredygtige principper.

2.4.6 I lokalbyerne kan der i begrænset omfang planlægges for nye boligudlæg, såfremt de integreret i den eksisterende by.

2.4.7 I landsbyer er udbygning mulig inden for landsbyens afgrænsning. Boligudbygning kan ske som huludfyldning eller omdannelse af nedlagte landbrugsbygninger. Landsbyens karakter skal respekteres, og karakteristiske træer og hegn skal bevares. Ny bebyggelse skal respektere et klassisk landsbyhus i bygningskrop, materialevalg og placering i forhold til vej.

2.4.8 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes.



2.5 KULTUR- OG FRITIDSAKTIVITETER

Mål - Byrådet vil

- arbejde for gode rammer for kultur- og fritidsaktiviteter, også udenfor højsæson.
- særligt støtte en indsats for at skabe bedre rammer for ungekultur.
- udvikle aktiverende byrum, der appellerer til leg, bevægelse og fællesskab.

Redegørelse

Kultur- og fritidsområdet tager afsæt i det felt, hvor mening og identitet skabes og derfor er det langsigtede strategiske potentiale stort i forhold til at udvikle Odsherred til en attraktiv kommune med hensyn til bosætning, turisme og erhvervsudvikling. Kultur- og fritidsaktiviteter kan bidrage i det forebyggende arbejde inden for sundhed, uddannelse, dannelse, sociale kompetencer og den livsduelighed, som skal indarbejdes tidligt i børns liv. Odsherred Kommune beskæftiger sig med udvikling af konkrete initiativer, aktiviteter og indsatser, der handler om at udfolde rammer for det gode liv for alle. Det drejer sig om at medvirke til, at alle aldersgrupper har mulighed for deltagelse, oplevelse, udfoldelse, udfordring og samvær. Derfor betragter Byrådet kultur- og fritidsområdet som en strategisk ressource, som Byrådet forholder sig til i bred forstand.

Byrådet ønsker at styrke et levende og mangfoldigt bymiljø ved at sikre, at kommunens borgere og gæster får en bred vifte af kultur- og fritidstilbud. Byrådet ønsker at tilbyde muligheder for oplevelser for unge og ældre såvel som for borgere, fritidsborgere og turister. I takt med at Byrådets mål om at fremme turismen uden for højsæsonen realiseres, skal der skabes basis for øgede aktivitetsmuligheder uden for sæsonen.

Byrådet har et ønske om at udvikle flere oplevelser og aktiviteter både udendørs og indendørs. Det betyder fortrinsvist, 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; det være sig svømmehaller, forsamlingshuse, klubhuse og baneanlæg.

Der er et særligt potentiale i lokalområderne, som bl.a. handler om tilhørsforhold og identitet. Det skal undersøges nærmere for at synliggøre de forskellige former for frivillighed og dermed skabe inspiration og bære de gode historier frem for at skabe et bedre vidensgrundlag for, hvordan vi bedst muligt understøtter og fremdyrker de tilstedeværende potentialer.

Kultur- og fritidsområdet

Dette er et bredt felt, som indgår på mange områder i den fysiske planlægning. I kommuneplanen koncentreres området særligt ved de arealer, som Byrådet i kommuneplanen har udpeget til fritidsformål og rekreative formål, se kommuneplanens del 2, Rammer for lokalplanlægning.

Kultur- og fritidsaktiviteter breder sig også ind på for eksempel centerområder, hvor der også kan placeres biblioteker og andre faciliteter til offentlige formål.

Kunst og kunsthåndværk

Kunst og kunsthåndværk er en særdeles vigtig del af både Odsherred Kommunes identitet og kulturtilbud. Med til en levende by i Odsherred hører kunstvirksomheder og muligheden for udstilling, atelier og lignende. Således skal denne type aktiviteter indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder, inklusive omdannelse af fx ubenyttede erhvervs- og havneområder.

Det er også en vigtig del af kulturpolitikken at have børn og unge som konkret målgruppe. Ved at sætte fokus på de kommende generationer, hvor børn og unge kan opleve eller selv være med til at skabe kunstneriske og kreative udfoldelser, er Odsherred med til at udvikle et kunstudtryk for samtiden. Dette sker primært ved at udbygge de offentlige tilbud, fx med en kulturskole, der har plads til både musik, billedkunst, drama, lys, lyd, medier, arkitektur og design.

Kunst i det offentlige rum er ligeledes et vigtigt indsatsområde - både som identitet og som brand i forhold til besøgende. Ved større offentlige anlægsarbejder og renovering af byrum skal minimum én procent af den samlede udgift til kulturinstitutioner og lignende reserveres til kunstnerisk udsmykning. En reservation, kommunen vil indstille privatejede virksomheder og bygherrer om også at følge.

Byernes parker, rekreative områder, gader, pladser og bygninger skal udvikles som fysiske rammer for det aktive liv og for mødet med hinanden. Aktivitetszoner kan for eksempel indarbejdes i både eksisterende og fremtidige byområdezoner, hvori leg, bevægelse, ophold og events vægtes særligt højt som en naturlig del af levende og multifunktionelle bymiljøer. I de kommende bymidtestrategier skal der arbejdes med brugen af byrummene og placeringen af nye aktiviteter og forbedringer.

Retningslinjer

2.5.1 Bymiljøerne skal udvikles, så de opmuntrer og fremmer det sociale og kulturelle liv med mødesteder, kunst og udfoldelsesmuligheder.

2.5.2 Der skal være let adgang til ikke-støjende kultur- og fritidsanlæg. Dermed skal disse enten placeres i stationsnære områder og/eller skal være forsynet med gode stiforbindelser fra station, boligområder og skoler.



2.6 ÆLDRE OG PLEJESERVICE

Mål - Byrådet vil

- arbejde for, at ældre har mulighed for at bo tæt på byernes servicefunktioner.
- støtte op om etablering af bofællesskaber for ældre og blandede aldersgrupper.

Redegørelse

Det er lettere for ældre at holde sig sunde og raske, når det er nemt at komme i kontakt med andre. Kommuneplanen indeholder derfor retningslinjer for at sikre en sådan lokalisering af nye ældre- og plejeboliger, handicapboliger og lignende.

Retningslinjer

2.6.1 Ældre- og plejeboliger skal så vidt muligt placeres centralt i hovedbyerne i nærheden af eksisterende byfunktioner, og i tilknytning til andre service- og indkøbsfaciliteter og offentlig transport.

2.6.2 Det skal ved nyopførelse tilstræbes, at sociale institutioner, bofællesskaber og handicapboliger lokaliseres på en sådan måde, at nærheden til offentlig transport prioriteres højt.



Bobjergscenteret i Asnæs - et nyt plejecenter som blev indviet i 2012

2.7 DAGINSTITUTIONER, SKOLER OG UDDANNELSE

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at Asnæs bliver uddannelsesby med etablering af et Campus Odsherred.
- arbejde for at skoler, daginstitutioner og uddannelsessteder ligger i nærheden af offentlig transport, servicefunktioner og kultur- og fritidsmuligheder.
- arbejde for, at der er sikre forbindelser for cyklister, gående og lign. Nær skoler, daginstitutioner og uddannelsessteder.

Redegørelse

Det er helt afgørende for Odsherreds fremtidig udvikling, at vi også i fremtiden har et stærkt og attraktivt studie-, fritids- og ungdomsmiljø. Vi har som kommune brug for at endnu flere unge i Odsherred tager en ungdomsuddannelse, både gymnasial og erhvervsfaglig. Der er brug for alle unge, og vores lokale arbejdsmarked har brug for kvalificeret arbejdskraft, hvis vi vil have engagerede borgere, vækst og bæredygtig erhvervsudvikling i fremtiden. Derfor arbejder Byrådet for etablering af et Campus Odsherred i Asnæs. Og derfor har kommuneplanen udpeget Asnæs som uddannelsesby i kommunens bymønster.

Samlet set vurderes kapaciteten i kommunens skoler, dagtilbud og klubber, at opfylde behovet i de kommende år. Der er dog udsving imellem de geografiske områder, som kan medføre behov for ændring af skoledistrikter eller ændringer i kapacitet på dagtilbudsområdet.

I det omfang, der bliver behov for egentlige udvidelser af kapaciteter, planlægges der efter at det, så vidt det er muligt, kan ske i tilknytning til eksisterende institutioner og skoler inden for de allerede udlagte områder.

Hvis der på længere sigt viser sig behov for at opføre nye institutioner og fritidsfaciliteter, skal de så vidt muligt placeres i nærområdet tæt på skoler og grønne områder. Håbet er, at det derved bliver oplagt at gå eller tage cyklen, når børnene skal følges til og fra institutionen. Samtidig kan det blive attraktivt for institutionerne at bruge de grønne områder til forskellige udendørs aktiviteter.



Byrådet vedtog januar 2019 enstemmigt en nye skolestruktur.

Skole	Klassetrin
Nykøbing Skole, Grundtvigsvej	6. - 9.
Nykøbing Skole, Billesvej	0. - 5.
Odden Skole	0. - 6.
Egebjerg Skole	0. - 6.
Højby Skole	0. - 9.
Vig Skole	0. - 9.
Asnæs Skole	0. - 9.
Fårevejle Skole	0. - 9.
Hørve Skole	0. - 6.
Herrestrup Skole og Videncenter (specialskole)	0. - 10.

Retningslinjer

Planlægning i forhold til daginstitutioner og skoler skal foregå på grundlag af kommunens bymønsterstrategi, jf. afsnit 2.1 og kort 2A – Byklynger.

Daginstitutioner, skoler og fritidstilbud skal så vidt muligt placeres i tilknytning til trafiksikre forbindelser og til grønne områder, samt nær offentlig transport.

Nye uddannelsesinstitutioner skal fortrinsvist placeres i Asnæs, og i forbindelse med andre byfunktioner.

2.8 ERHVERV

Mål - Byrådet vil

- sikre, at erhvervsplanlægningen bidrager til at skabe velfungerende byer og erhvervsområder med minimale konflikter.
- sikre, at kommunens fysiske planlægning medvirker til at sikre bedst mulige ramme-betingelser for erhvervslivets vækst- og udviklingsmuligheder, herunder øget beskæftigelse.
- sikre, at der i videst muligt omfang tages hensyn til produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ved planlægning for eller ændret anvendelse til miljøfølsom anvendelse.

Redegørelse

Produktionsvirksomheder

Kommuneplanen har til formål at muliggøre planlægning for eksisterende som nye produktionsvirksomheder. Produktionsvirksomhederne beliggende i kommunen som vist på kort 2D (se bilag 5 for større format). Med nærværende kommuneplan udlægges der konsekvenszoner i nogle af

rammeområderne, der er udlagt til erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv samtidig udlægges mulighed for en risikovirksomhed i rammeområde 2E1, Lundbeck i Lumsås.

Kommuneplanen skal sikre, at erhvervsudviklingen i kommunen sker med både hensyn til borgere og virksomheder. I nærværende kommuneplan sker dette ved en udpegning af områder til produktionserhverv samt risikovirksomhe-der i Odsherred Kommune, hvilket suppleres med tilhørende retningslinjer i kommuneplanen samt ændring af kommuneplanens generelle rammebestemmelser for miljøklasser.

Produktionserhverv

Ved ændring af planloven i 2017 er der trådt nye bestemmelser i kraft omkring planlægning for og omkring produktionsvirksomheder. Hensigten med de nye regler er at udpege erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder for at undgå potentielle miljøkonflikter og derved skabe stabile, investerings-sikre og attraktive erhvervsområder samtidig med, at borgernes beskyttelsesniveau fastholdes.

Produktionserhverv er i planloven defineret som virksomheder og anlæg, der miljømæssigt påvirker omgivelserne i større eller særligt belastende grad. Dette omfatter bl.a. virksomheder og anlæg med en miljøgodkendelse eller virksomheder, der er omfattet af reglerne om regelmæssigt miljøtilsyn – fx større vognmandsforret-ninger, maskinværksteder og elektronikfabrikker.

Erhvervsområder, som fremover helt eller delvist forbeholdes produktionsvirksomheder, skal friholdes for forureningsfølsom anvendelse som fx boliger eller kon-torerhverv. De områder, der udpeges til produktionsvirksomheder, skal forbeholdes virksomheder med en vis miljøbelastning og med investeringer knyttet til deres beliggenhed, og som derfor ikke kan flyttes uden væsentlige omkostninger. Udpegningen sker ved fastlæggelse af retningslinjer herom i kommuneplanen.

Denne kommuneplan vil derudover tilføje en konsekvenszone omkring udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv. Konsekvenszonen kan jf. Planloven fastsættes som en 500 meter fast grænse, eller den kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af produktionsvirksomhedens forurening og miljøvilkår, herunder støv-, lugt- og anden luftforurening. En konkret vurderet konsekvenszone kan både være større og mindre end 500 m.

En konsekvenszone er ikke en hindring for fremtidig udvikling i området omkring virksomhederne, men en sikkerhed for, at der ved planlægning af nye aktiviteter i virksomhedernes omgivelser, tages de eventuelt nødvendige hensyn og tiltag.

Der tilføjes tilhørende retningslinjer til kommuneplanen, som ved ny lokalplanlægning indenfor konsekvenszonen sikrer, at der tages særlige hensyn til produktions-erhvervenes fortsatte drifts -og udviklingsmuligheder.

For alle konsekvenszoner gælder, at der gennem planlægningen skal sikres, at støjfølsomme eller andre miljøfølsomme områder sikres mod støj og andre miljøgener, samtidig med, at eksisterende aktiviteter i videst muligt omfang kan fortsætte.

Ved ændring af arealanvendelsen inden for konsekvensområde for erhvervsområder helt eller delvist forbeholdt produktionsvirksomheder skal lokalplanlægningen indeholde redegørelse for, hvordan der tages højde for produktionsvirksomhederne i området. Det kan fx være oplysninger om, hvordan etablering af afværgeforanstaltninger kan sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening overholdes, så den nye planlægning ikke giver anledning til skærpede miljøvilkår for virksomhederne. Lokalplanen skal ligeledes indeholde en vurdering af, hvordan planen tager højde for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Produktionsvirksomheder er i Erhvervsstyrelsens vejledning defineret som virksomheder, der er omfattet af krav om miljøgodkendelse eller om regelmæssige miljøtilsyn samt transport- og logistikvirksomheder. Virksomhederne er således defineret i henhold til miljølovgivningen.

Produktionsvirksomheder er specifikt defineret som virksomheder omfattet:

- Godkendelsesbekendtgørelsen (bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed)
- Maskinværkstedsbekendtgørelsen (bekendtgørelse om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller)
- Brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug (bekendtgørelse om brugerbetaling for godkendelse m.v. og tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse og lov om husdyr og anvendelse af gødning m.v.)
- Transport- og logistikvirksomheder.

Det er langt fra alle virksomheder, der er omfattet af definitionen, fx er autoværksteder ikke omfattet da de ikke fremgår af brugerbetalingsbekendtgørelsen.

Udpegninger af både erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhederne og konsekvensområder, er indarbejdet som retningslinjer for de pågældende områder samt som rammer for lokalplanlægningen.

Udpeges et område til at være forbeholdt produktionsvirksomheder vil det betyde:

Fremadrettet er det kun muligt for virksomheder omfattet af definitionen som produktionsvirksomhed samt anvendelse i tilknytning til denne virksomhed at placere sig inden for det udpegede område. Det vil sige, at det kun er virksomheder reguleret specifikt i miljølovgivningen. Eksisterende lovlig anvendelse inden for området kan dog fortsætte.

Ved fremtidig lokalplanlægning på naboarealer skal der redegøres for, hvordan planen tager højde for den eksisterende produktionsvirksomhed og hvordan virksomheden ikke bliver underlagt skærpede krav i forbindelse med fremtidige miljøgodkendelser, evt. med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger eller til bebyggelsens placering. Det er således et krav, at det er omgivelserne, der skal tilpasse sig produktionsvirksomheden.

Det er muligt at udpege et konsekvensområde omkring erhvervsområdet forbeholdt produktionsvirksomheder, der synliggør, at der er en potentiel miljøkonflikt.

Inden for konsekvensområder er det muligt at udlægge arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening til ny kontorbebyggelse og lignende hvis planen indeholder bestemmelser om afværgeforanstaltninger i form af hermetisk lukkede bygninger med placering af luftindtag i en højde hvor gældende grænseværdier kan overholdes.

Udpeges et erhvervsområde ikke, gælder de almindelige regler fortsat:

Inden for erhvervsområder, kan der placeres virksomheder inden for den anvendelse og miljøklasse fastsat i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, dvs. andre typer produktionsvirksomheder og erhverv end dem der er defineret iht. miljølovgivningen. Det fastlægges ligeledes mere specifikt i lokalplaner, hvilke typer virksomheder, der kan lokalisere sig inden for området.

Ved ny lokalplanlægning omkring samtlige produktionsvirksomheder omfattet definitionen, skal der redegøres for, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til disse virksomheder.

Ved ny lokalplanlægning på naboarealer, er det kun muligt at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om afværgeforanstaltninger, der kan sikre, at de gældende grænseværdier kan overholdes. Eksempelvis ved en støjvold. Dette gælder alle virksomheder, dvs. også dem, der ikke er defineret som produktionsvirksomheder.

Ved ny lokalplanlægning er det kun muligt at udlægge arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse (bolig, kontor, institution, rekreative for- mål mv.), hvis planen indeholder bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, således, at den fremtidige anvendelse sikres mod sådan forurening.

Konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg

Ud over muligheden for at udpege erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, har ændringen i planloven ligeledes givet mulighed for at udpege et konsekvensområde omkring tekniske anlæg, vindmøller samt støjende fritidsanlæg m.v. i landzonen. Nogle af de støjende fritidsanlæg, fx skydebaner, er også omfattet af definitionen som produktionsvirksomhed, da de er omfattet af regler for miljøgodkendelse. Konsekvensområdet skal friholdes for ny støjfølsom anvendelse, der kan begrænse anlæggets funktioner og anvendelse.

Gennem konkret planlægning udlægges desuden konsekvenszoner omkring forskellige typer af anlæg og arealreservationer. Lokalisering af disse anlæg sker under hensyntagen til omgivelsernes følsomhed overfor den pågældende aktivitets miljøbelastning af omgivelserne i form af støj, vibrationer, lugt, støv eller trafikal belastning mv.

Udpeges et konsekvensområde betyder det:

Planlovens umiddelbare rettigheder til omdannelse af overflødiggjorte bygninger i landzonen til anden anvendelse bortfalder, inden for konsekvensområdet. Det vil sige, at såfremt en ejer ønsker at omdanne en overflødiggjort bygning til fx en bolig, jf. planlovens § 37, stk. 1 og 2, kan dette ikke ske før der er meddelt en landzonetilladelse. Ved en vurdering af om der kan gives landzonetilladelse, skal bygningsmyndigheden lægge vægt på at undgå miljøkonflikter, og evt. stille vilkår om afværgende foranstaltninger.

Udpeges der ikke et konsekvensområde, betyder det:

Det er muligt for en ejer uden en forudgående landzonetilladelse til at omdanne overflødiggjorte bygninger i landzonen til anden anvendelse under forudsætning af at § 37 kan overholdes. Det vil sige, at ejer har en umiddelbar rettighed, hvormed det ikke er muligt for kommunen at sætte vilkår om evt. støj- afværgende foranstaltninger ift. støj fra de tekniske anlæg, vindmøller eller støjende fritidsanlæg i landzonen.

Kortlægning af produktionsvirksomheder

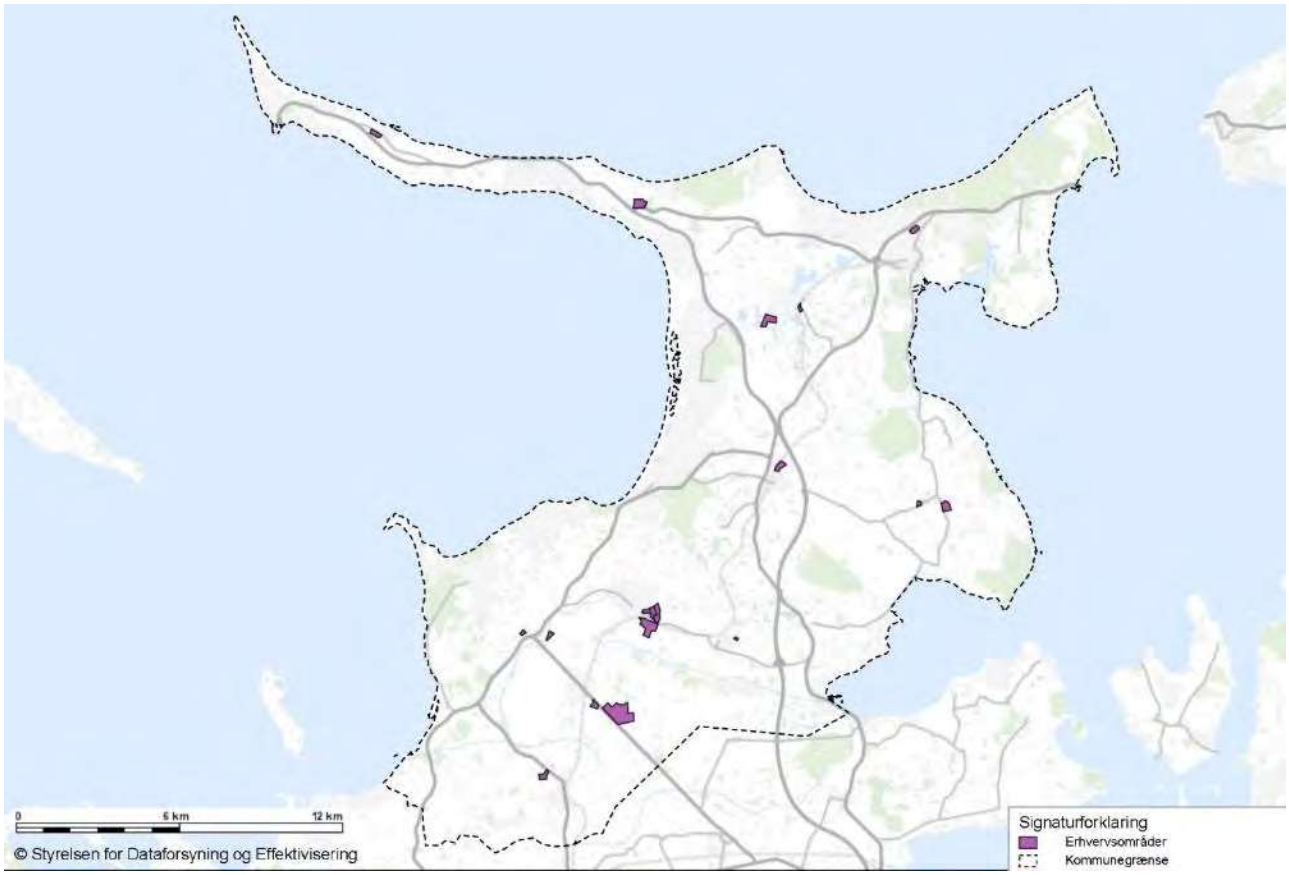
Produktionsvirksomheder er defineret som virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, maskinværkstedsbekendtgørelsen, brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug samt transport- og logistikerhverv.

De tre førstnævnte virksomhedstyper i definitionen er underlagt regelmæssige miljøtilsyn af miljømyndigheden (Odsherred Kommune eller Miljøstyrelsen).

For disse virksomheder har Centeret trukket data fra Miljøstyrelsens Digitale Miljø Administration (DMA).

Der er efter denne øvelse fremkommet 90 produktionsvirksomheder i Odsherred Kommune, som efterfølgende er geokodet og vist på kort 2D – produktionsvirksomheder, som er vedhæft på bilag 5. Halvdelen af disse virksomheder er omfattet konsekvenszoner.

Der er foretaget en gennemgang af de produktionsvirksomheder som eksisterer i kommunen og de rammer som er udlagt til erhvervsområder. På den baggrund har Centeret foretaget en konkret vurdering af de relevante erhvervsområder og fastlagt tilpassede konsekvenszoner på baggrund af de mulige maksimale miljøklasser fra miljøklasse 3, 4, 5, 6 og 7 da det vurderes, at der her kan være potentielle gensidige påvirkninger fra/til omgivelserne. Det er vurderet, at de produktionsvirksomheder som er placeret i landzone, ikke kræver konsekvenszone. Det valgte fokus betyder, at langt fra alle produktionsvirksomheder i kommunen fremover vil ligge indenfor erhvervsområder helt eller delvist forbeholdt produktionserhverv.



Kort 2D Produktionsvirksomheder

Afvejning af interesser

Det er ikke samtlige virksomheder defineret som produktionsvirksomheder, der skal udpeges.

Det overordnede formål med udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder er at udpege virksomheder, der har behov for beskyttelse mod skærpede miljøvilkår således, at deres drift og udviklingsmuligheder ikke forringes ved fremtidig byudvikling i nærheden.

Centeret har efter kortlægningen af produktionsvirksomhederne gennemgået produktionsudpegningen og sammenholdt med kommunens rammer og medtaget de rammeområder som er udlagt til Erhvervsområder samt Tekniske områder. De rammer som er udlagt til Bolig og Erhvervsområde har Centeret vurderet, at der ikke kan ske udlæg til produktionsvirksomhed med konsekvenszone, hvilket medfører at eventuelle produktionsvirksomheder skal til en hver tid sikre, at der er de nødvendige afværgeforanstaltninger i forhold til de omkringliggende områder og disse anvendelser.

For hver ramme er der foretaget en vurdering af:

- Eksisterende forhold.
- Produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder inden for området.
- Ønsker til fremtidig byudvikling.
- Adgangen til og fra den overordnede infrastruktur.

Disse faktorer har til sammen indgået i en afvejning af, hvorvidt centeret anbefaler, at erhvervsområdet udpeges som forbeholdt produktionsvirksomheder med konsekvenszone.

Kortlægning af tekniske anlæg

Kommuneplan 2017's udpegninger til tekniske anlæg ligger til grund for kortlægningen af kort 2E – Planlagte tekniske anlæg.



Kort 2E Planlagte tekniske anlæg

Resumé af udpegningen

Metoden for den konkrete udpegning fremgår af arbejdsdokument. Udpegningen består af et skema der opsummerer forvaltningens anbefalinger til hvilke erhvervsområder, eller dele af erhvervsområder, der bør udpeges som forholdt produktionsvirksomheder. Ligesom der blev udarbejdet et skema der opsummerer forvaltningens anbefalinger til hvilke støjende fritidsanlæg, vindmølleområder samt tekniske anlæg i landzonen, der bør udpeges et konsekvensområde omkring. Resultatet af metoden fremgår af kortbilaget med udpegning af produktionsvirksomheder og støjende aktiviteter med tilhørende konsekvenszoner.

Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige stoffer i så store mængder, at de udgør en risiko for omgivelserne, hvis der skulle ske et uheld. Jf. Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (bekendtgørelse nr. 371 af 21.04.2016) skal planmyndigheden ved revision af kommune- og lokalplaner for områder omkring risikovirksomheder tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse.

Risikovirksomheder må ikke etableres eller eksisterende risikovirksomheder må ikke udvides væsentligt, medmindre risikomyndighederne konkret vurderer, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable og en risikovurdering kan dokumentere, at det ikke er til fare for andre erhverv og boliger.

Miljøstyrelsen har i 2018 afgjort, at Lundbeck er en risikovirksomhed, og derfor skal der indarbejdes retningslinjer herom i kommuneplanen.

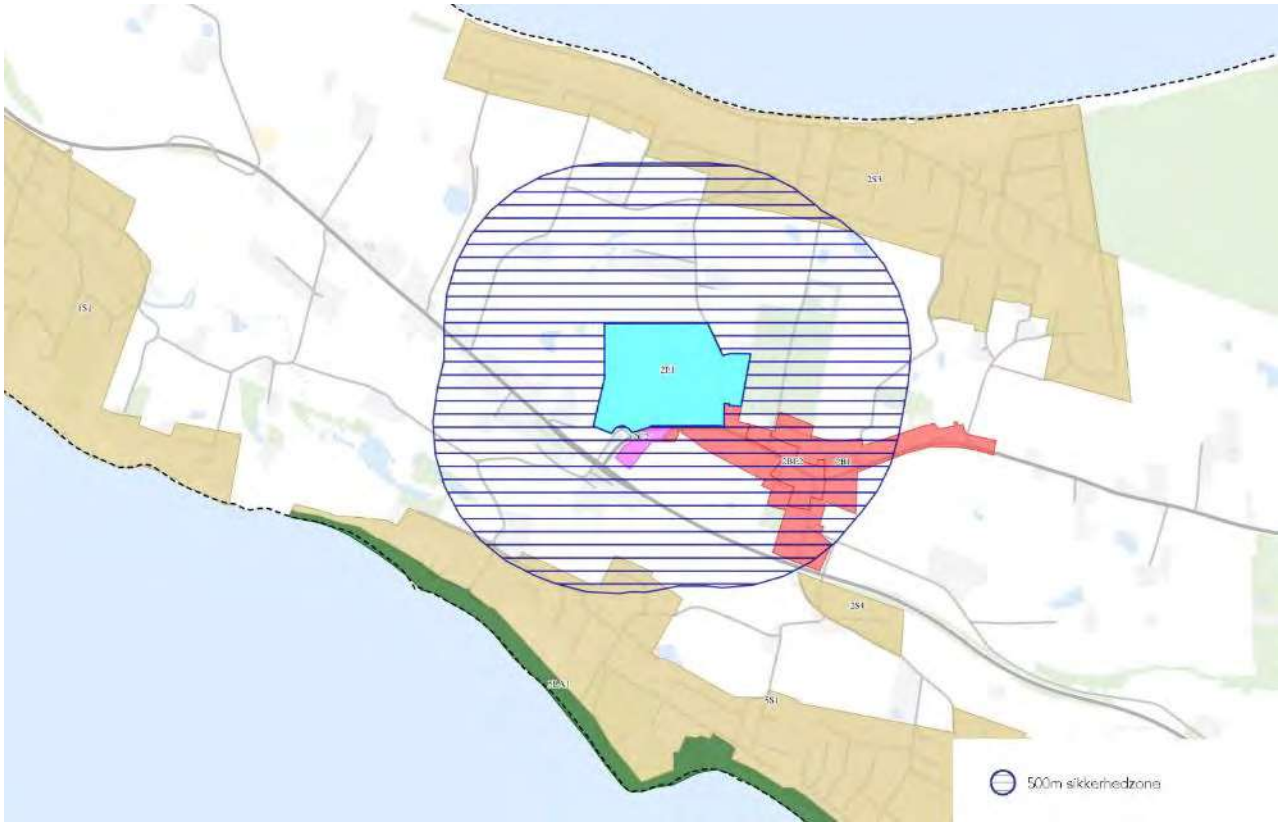
Retningslinjerne vil dels udpege Lundbecks område til et område med risikovirksomhed og dels fastlægge en planlægningszone. For alle risikovirksomheder (nye som eksisterende) fastlægges planlægningszoner.

Planlægningszonen er en zone, som skal sikre, at der foretages en vurdering af påtænkt planlægning i relation til de risikoforhold, der gælder i området. Der er således ikke tale om en forbudszone. Efter høring af berørte risikomyndigheder, kan kommunen tillade arealanvendelse, som ikke vurderes problematisk i forhold til det konkrete områdes risici. Planlægningszonen udgør det areal omkring virksomheden, der potentielt kan blive påvirket af et uheld. Planlægningszonen fastsættes ud fra den maksimale konsekvensafstand for det værst mulige uheld, hvor sandsynligheden for et uheld er større end 1 gang pr. 1 mia. år. Hvis der sker ændringer inden for planlægningszonen, skal planmyndigheden foretage en forudgående høring af risikomyndighederne og inddrage disses vurderinger i planlægningen.

Omkring risikovirksomheden er desuden en sikkerhedszone. Sikkerhedszonen udgør det areal omkring virksomheden, hvor konkrete risikoberegninger har vist, at sandsynligheden for at dø som følge af et uheld på virksomheden, er større end et dødsfald pr. 1 mio. år. Denne sikkerhedszone ligger inden for virksomhedens område, hvor der ikke er offentlig adgang. Der kan ikke planlægges for anvendelser, der medfører at denne sikkerhedszone overskrides.

Som udgangspunkt må der ikke være eksisterende eller planlagt følsom anvendelse inden for sikkerhedszonen. Efter en konkret vurdering kan der accepteres andre virksomheder end risikovirksomheden inden for sikkerhedszonen.

Omkring rammeområdet udlægges en konsekvenszone for produktionserhverv samt en planlægningszone for risikovirksomheder på 500 m (se figur 2F) Zonerne berører flere kommuneplanrammer i kommuneplanen, hvilket fremgår af retningslinjekortene. Inden for disse rammeområder er der i dag eksisterende boliger. Anvendelsen til boligformål kan fortsætte som hidtil, da der er tale om en eksisterende lovlig anvendelse.



Figur 2F Lumsås 500 m sikkerhedszone

Erhvervsudlæg

Erhvervsudviklingen har siden år 2000 været stabil. Rumligheden til hidtidige erhvervsudlæg i kommuneplanen 2017-2029 var ca. 132 ha. Denne rummelighed er videreført i nuværende kommuneplan. Med muligheden for at ombyttearealer er der fokuseret der hvor udviklingen forventes. Tabellen nedenfor og figur 2G og 2H viser en oversigt over hidtidige og nuværende ledige erhvervsområder. Arealudlæggene kan anvendes i overensstemmelser med de respektive miljøklassifikationer og eventuelt øvrige gældende planmæssige reguleringer. Alt i alt forefindes der et bredt udvalg af ledige arealudlæg til erhvervsformål set i forhold til mulig anvendelse, miljøklassifikation og geografisk placering i kommunen.

Erhvervsområderne er udpeget, så de har forskellige styrkepositioner, og så der findes passende erhvervsområder til forskellige virksomhedstyper. Virksomhedstyper, der ikke måtte kunne findes egnet lokalisering til, anbefales anden placering i Nordvestsjælland.

Kommunens samlede erhvervsrummelighed er, med nærværende kommuneplan, justeret til 131,7 ha. Da der ikke kan redegøres for et yderligere behov end hvad der i dag er udlagt, er der foretaget enkelte ombytninger. NKT i Asnæs har ønsket at aflyse et udlæg på ca. 10 ha som virksomheden i dag har liggende til mulig udvidelse. Dette areal er flyttet dels til Vig del til Nørre Asmindrup. Lokaliseringsmæssigt findes den største erhvervsrummelighed i Fårevejle Stationsby, Vig og Højby. Disse placeringer vurderes attraktive i forhold til trafikale forbindelser, herunder den nye Rute 21. Arealudlæggene understøtter bymønsteret og den gældende erhvervspolitik.

Udbygningen af Rute 21 har medført, at tilgængeligheden internt i kommunen samt til og fra Odsherred er forbedret markant. Vejforbedringen har medført, at Odsherred er blevet mere attraktiv, både for eksisterende og potentielle virksomheder. Der skal derfor sikres fortsat erhvervsarealer, der giver mulighed for at understøtte dette potentiale.

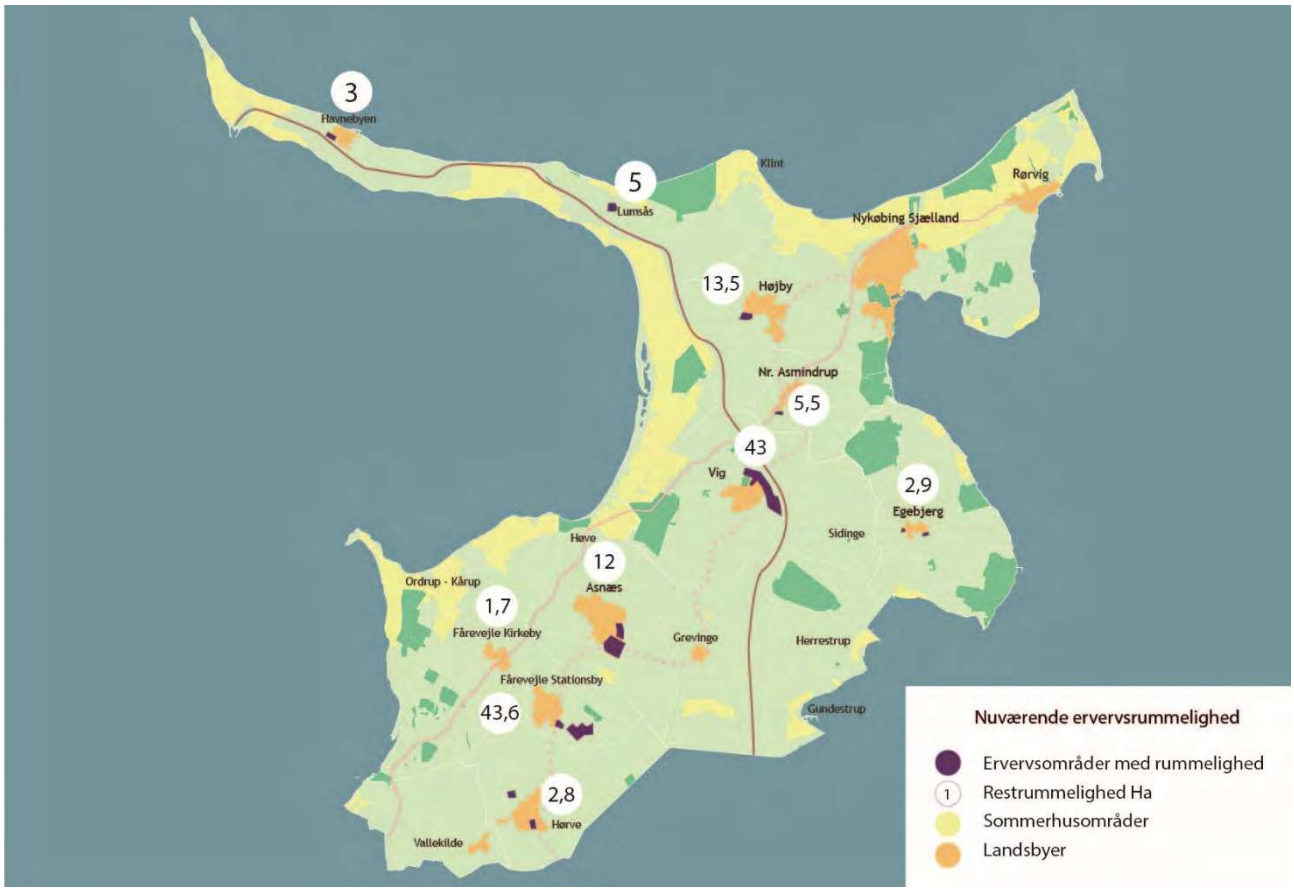
Det er et statsligt krav, at anvendelsen af byarealer, der er nabo til overordnede veje anlagt i åbent land, typisk motor- og motortrafikveje, planlægges og udformes under hensyn til byens visuelle forhold. Målet er at sikre kvalitet i byens fremtidige facade mod vejanlægget. I kommende udlæg til erhvervsområder skal lokalplaner derfor sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker landskabet uhensigtsmæssigt i forhold til oplevelsen af det pågældende landskab og det samlede Odsherred.

By	Ramme	Benævnelse	Status	Anvendelse	Hidtidig (Ha)	Nuværende (Ha)
Havnebyen	1E1	Erhvervsområde ved Oddenvej	KP/LP	Miljøklasse 1-4	4,3	3
Lumsås	2E1	Lundbeck, Lumsås	LP	Miljøklasse 7	5	5
Højby	5E4	Erhvervsområde, Ellinge Huse	KP	Miljøklasse 3-5	16,5	13,5
Nr. Asmindrup	6E1	Erhvervsområde ved Gl. Nykøbingvej	LP	Miljøklasse 1-3	5	5,5
Vig	7E3	Uglekilde erhvervsområde	LP	Miljøklasse 3	6,1	6,1
	7E4	Erhvervsområde Vig Nord	KP	Miljøklasse 1-2	2,9	2,9
	7E5	Erhvervsområde Vig Øst	KP	Miljøklasse 1-3, SPV	4,5	8,5
	7E6	Vig Parkvej syd	KP	Miljøklasse 2, SPV	6	10
	7E7	Vig Parkvej nord	KP	Miljøklasse 1-3	4,6	4,6

By	Ramme	Benævnelse	Status	Anvendelse	Hidtidig (Ha)	Nuværende (Ha)
	7E8	Vig Parkvej nordøst	KP	Miljøklasse 1-2	4,3	4,3
	7E9	Vig Parkvej	KP	Miljøklasse 1-3	0	1,5
	7E10		KP	Miljøklasse 1-3	0	5,5
Egebjerg	8E1	Erhvervsområde, Egebjerg Maskinfabrik	KP/LP	Miljøklasse 4-5	2,5	1,7
	8E2	Erhvervsområde Glostrup	LP	Miljøklasse 1-3	1,7	1,2
Asnæs	10E2	NKT-grunden	LP	Miljøklasse 1-3	10	1
	10E4	Savklingen	LP	Miljøklasse 1-3 Byomdannelses-område	1,1	1,1
	10E5	Industrivangen/ Håndværkervangen	LP	Miljøklasse 1-3	1,6	1,6
	10E6	Erhvervsområde, Asnæs Øst	LP	Miljøklasse 1-3 SPV	9,4	8,3
Fårevejle Kirkeby	11E3	Erhvervsområde ved Fårevejle Kanalvej	KP	Miljøklasse 3	1,7	1,7
Fårevejle St.	12E1	Erhvervsområde, Fårevejle Stationsby nordøst	LP	Miljøklasse 6-7	11,5	11,5
	12E2	Erhvervsområde ved Højgårdsvej - nord	LP	Miljøklasse 4-5	4,9	4,9
	12E3	Erhvervsområde ved Højgårdsvej - syd	KP	Miljøklasse 4-5	5,6	5,6
	12E4	Erhvervsområde Fårevejle Stationsby - sydøst	KP	Miljøklasse 6-7	17,6	17,6
	12E5	Erhvervsområde ved Poul Johansen Maskiner A/S	LP	Miljøklasse 3	2,3	2,3
Hørve	13E2	Erhvervsområde Industrivej	LP	Miljøklasse 2	0,8	0,8
	13E3	Erhvervsområde Grovvaren	KP/LP	Miljøklasse 2	2	2
Hele Odsherred samlet					**131,9**	**131,7**

Erhvervsområder





Figur 2H Nuværende erhvervsområde

Retningslinjer

2.8.1 Der skal skabes pladsmuligheder til mindre videns- og servicevirksomheder i både nye og eksisterende byområder.

2.8.2 Nyudpegninger til erhvervsområder placeres hvor trafikstrukturen og natur- og miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier samt grund-, vand- og jordbrugsinteresser muliggør det.

2.8.3 Lokalplanlægning skal sørge for at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.

Særligt erhvervsområde

2.8.4 Det udpegede område ved Tengslemark er mindre egnet til virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, idet der er tale om et område med drikkevandsinteresser. Området er mindre egnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder, medmindre virksomhederne kan anvende sekundavand.

2.8.5 Særligt erhvervsområde er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og skal forbeholdes disse virksomheder.

2.8.6 Eventuel etablering af særlig risikobetonet virksomhed omfattet af risikobekendtgørelsen skal vurderes i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.

2.8.7 I lokalplanlægningen skal sikres, at der ikke ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse opstår miljømæssige konflikter med det særlige erhvervsområde.

2.8.8 Der kan på grundlag af den gældende spildevandsplan udlægges areal til en ny placering af rensningsanlægget skal fastlægges præcist på baggrund af en VVM-redegørelse. Centralrensningsanlæg ved Tengslemark er vist på kort 2G. Selve bygningskomplekset skal indpasses i det omgivende landskab.



Kort 2G Centralrensningsanlæg ved Tengslemark

Produktionserhverv

2.8.9 Der udpeges områder forbeholdt produktionserhverv, som vises på kort 2H. Inden for erhvervsområder udpeget til produktionserhverv, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området.



2H Områder forbeholdt produktionsvirksomheder



2.8.10 Der udlægges konsekvenszoner omkring udlagte erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv, som vises på kort 2I. Inden for konsekvenszonen skal der ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse foretages en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.



Kort 2I Konsekvenszoner omkring erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv.

2.8.11 Erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv, med heraf afledte konsekvenszoner, fremgår af kort 2I. Henvisning skal ske på sammen måde som i forrige kapitel.

Risikovirksomhed

2.8.12 Der udpeges område til risikovirksomhed.

2.8.13 Omkring risikovirksomhederne udlægges planlægningszone på minimum 500 m. Ændring af konsekvensområderne skal bero på en konkret risikovurdering.

2.8.14 Hensynet til risikoen for større uheld i forbindelse med eksisterende risikovirksomheder skal inddrages i planlægningen inden for planlægningszonen. Der må ikke indenfor risikokonsekvensområderne etableres risikofølsom arealanvendelse, medmindre det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable.

2.9 DETAILHANDEL

Mål - Byrådet vil

- planlægge for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken.
- arbejde for at styrke Nykøbing, Asnæs og Vig som detailhandelsdestinationer, der tiltrækker både borgere, turister og landliggere, med et bredt udvalg af dagligvare og udvalgsvarer. Med attraktive bymidter hvor der er byliv, blandede funktioner, serviceerhverv og detailhandel.
- samle handelsudbuddet i lokalcentre skal så vidt muligt og svare til det lokale opland.
- kun tillade dagligvarebutikker, hvor det vurderes ikke at svække handelen i eksisterende bymidter i væsentlig grad.

Redegørelse

Mål for detailhandlen

I Odsherred er der ikke én stor naturlig hovedby, men vægten fordeles mellem byerne alt efter, hvordan man anskuer det. Vig er stærk på dagligvarehandel og events/arrangementer. Asnæs har med sit center et stort fokus omkring detailhandel med nogle årlige faste events. Nykøbing Sj er med sin gågade med Pakhuset, Odsherred Teater, detailhandel og de mange muligheder for events mere en oplevelses- og kulturby, hvor de unikke udvalgsbutikker er en del af den oplevelse. De mange unikke udvalgsbutikker gør Nykøbing Sj til noget særligt - og viser en forskellighed i forhold til større provinsbyer, hvor kædebutikker præger gågaden og bybilledet. Derfor vil byrådet sikre og styrke at handel som udgangspunkt kan forblive i bymidterne med hovedbyerne Nykøbing, Asnæs og Vig som kommunens væsentligste handelsbyer.

Byrådet ønsker at der er let adgang for dagligvare og udvalgsvare for alle kommunens lokalsamfund. Derfor er det kommunens målsætning at der skal være dagligvare og udvalgsvare i alle kommunens byer, lokalcentrene her skal som udgangspunkt servicere det lokale opland til områdets daglige forsyning.

For at sikre fleksibilitet på de mange detailhandelsområder har vi 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.

Odsherred Kommune har fået gennemført en detailhandelsanalyse med det formål at få en status på detailhandlens tilstand og få anbefalinger til detailhandelens udviklingsmuligheder. Detailhandelsanalysen ligger som bilag 3 til denne kommuneplan.

Antal Butikker

Der er 243 butikker i Odsherred Kommune i foråret 2021, hvilket er 17 flere end i 2016 hvor det sidst blev opgjort. Omkring 33% af butikkerne ligger i Nykøbing og omkring 15% ligger i Asnæs by. Det store antal udvalgsvare butikker skyldes bl.a. turismen i kommunen, der skaber grundlag for mange små udvalgsvare-butikker. Størstedelen af dagligvarehandlen i Odsherred finder i dag sted i få store dagligvarebutikker.

Antallet af butikker i Odsherred Kommune har ligget på et stabilt niveau på omkring 235 butikker i godt 20 år. I 1999 var der 244 butikker – kun to flere end i dag. Den løbende udvikling kendes ikke, men fire analyser siden 1999 viser, at der har været udsving på -5 % til +8 % i antallet af butikker over 3- til 9-årige perioder.

Ses på perioden 2016-2021, så fremgår det, at der i dag er 4 yderligere dagligvarebutikker, 13 yderligere butikker med øvrige udvalgsvarer og 11 yderligere butikker med SPV, men 14 færre beklædningsbutikker.

Areal

Odsherred Kommune har et samlet areal på 122.600 m^2. Arealet fordeler sig med ca. 43.500 m^2 på dagligvarebutikker, ca. 6.800 m^2 på beklædningsbutikker, 29.600 m^2 på øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 41.800 m^2 på butikker med Særligt Pladskrævende varegrupper.

Det gennemsnitlige areal pr. Butik er faldet med knap 35 m^2, og der er dermed en tydeligere overvægt af små butikker. Strukturudviklingen på landsplan er derimod gået mod færre, men større butikker.

Det samlede areal af detailhandel i Odsherred er stort set uændret ift. 2016. I perioden er er areal i Nykøbing-Rørvig området, både indenfor og udenfor Nykøbing bymidte er arealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker således reduceret væsentligt. Dog er antallet af dagligvarebutikker i området steget, der er således sket en udvikling mod flere små dagligvarebutikker i Nykøbing-Rørvig.

Arealet er i samme periode vokset i de omkringliggende oplande, Odden, Højby og Egebjerg.

Tilsvarende er det samlede areal faldet i Asnæs og Vig for modsat at vokse i Fårevejle, Grevinge og Vallekilde-Hørve. Udviklingen har i store træk fundet sted siden 2013 og kan indikere, at butikkerne er rykket tættere på kunderne i sommerhusområderne.

Omsætning

Detailhandlen i Odsherred Kommune omsatte for knap 1,8 mia. kr. i 2019 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvarebutikkerne omsatte for knap 1,3 mia. kr. mens udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 0,5 mia. kr. Derudover omsatte de kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i de tre bymidter for i alt ca. 65 mio. kr. Omsætningen er steget under Corona, men faldet ift. 2015.

Odsherred Kommune havde i 2019 et overskud på handelsbalancen på ca. 490 mio. kr. selvom de lokale borgere, når de køber udvalgsvarer, lægger ca. hver 4. krone i butikker udenfor kommunen, herunder især i Holbæk. Det samlede overskud dækker over et overskud indenfor dagligvarer og øvrige udvalgsvarer og et underskud indenfor beklædning. Overskuddet skyldes i høj grad den omfattende turisme.

Behovet for nyt areal

Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, udviklingen i turismen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

Odsherred Kommune har fået udarbejdet en detailhandels analyse først i 2021. Her beregnes det samlede arealbehov i forhold til to scenarier. Et minimums scenarie og et maksimums scenarie. De to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen, privatforbruget og handelsbalancerne, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenariet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Odsherred Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2033. Det kan fx være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et nyt aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker ved det overordnede vejnet.

På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenariet er det desuden forudsat, at detailhandlen i Odsherred Kommune erobrer markedsandele.

Scenarie	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV*
Minimum	-1.700 m²	-7.800 m²
Maksimum	+4.900 m²	+11.800 m²

* Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Ændret behov for areal frem mod 2031

Ændringer i Planlægning for detailhandel

Der er sket en øget efterspørgsel på at etablere store udvalgsvarebutikker, som ikke kan indpasses inden for den gældende butiksarealramme eller detailhandelsstruktur i Odsherred Kommune.

Odsherred Kommune ønsker at styrke den samlede detailhandel inden for kommunen med et varietetvare-udbud, og har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse (se bilag 3 til kommuneplanen), der viser at der vil være et potentiale i at give plads til store udvalgsvarebutikker, der ikke normalt hører hjemme i bymidten i udkanten af Nykøbing. For at undgå unødig konkurrence med bymidten indeholder kommuneplanen forholdsvist præcise retningslinjer for hvilke typer af butikker, der kan etableres i aflastningsområdet.

Aflastningsområdet vil omfatte kommuneplanens rammeområde 3EX. Området er i dag mere eller mindre fuldt udbygget, men rummer et potentiale for fornyelse. Området rummer i dag allerede mulighed for SPV. Der ligger i dag fem butikker med SPV i form af tre byggemarkeder, en møbelbutik og en bilforhandler, samt tre udvalgsvarebutikker i form af en boligudstyrsbutik, en dyrehandel og en cykelhandler.

I området er der mulighed for etablering af optimalt disponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiksanlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn.

Da området i dag er fuldt udbygget, forventes en udvikling af området at ske over en længere periode. Se bilag 4 til kommuneplanen, hvor der redegøres for planlægning af nyt aflastningsområde ud fra planlovens krav til redegørelse.

Behovet for yderligere detailhandel

Odsherred Kommune har fået beregnet behovet for yderligere areal til udvalgsvarebutikker, på baggrund af den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i Odsherred Kommune. Beregningerne viser, at der vil være et behov for yderligere areal til udvalgsvarer og SPV på ca. 11.800 m² i 2031. i Odsherred Kommune. Beregningerne bygger på et maksimumscenarie, hvor det bl.a. er forudsat, at detailhandlen i kommunen vinder markedsandele.

Med den eksisterende ramme til nye butikker i kommuneplanen er der ikke tale om et yderligere behov, men et samlet behov inden for kommunen hvor både eksisterende butiksarealramme og ny butiksarealramme er dækket.

Der er mulighed for at medregne behovet for yderligere areal til butikker med særligt pladskrævende varer ved fastsættelsen af arealrammen for udvalgsvarer for et nyt aflastningsområde. Det er vanskeligt at vurdere udviklingen i arealbehovet for forhandlere af motorkøretøjer, da denne butikstype appellerer til et stort opland og kan variere meget (salg af brugte/nye biler, bredt/smalt sortiment mv.).

På baggrund af de nyeste tal fra Danmarks Statistik (DST), der viser, at der har været en stor stigning i både forbrug, der lægges i bilkøb, og i antal solgte biler de seneste år, vurderes det at være hensigtsmæssig at planlægge for en større arealramme. Det vurderes ud fra udviklingen de seneste år, at der vil kunne opstå et behov for 1-2 nye bilforhandlere. Hvis det forudsættes, at en gennemsnitlige bilforhandler har et bruttoetageareal på ca. 2.000 m², så svarer det til et behov for yderligere 2.000-4.000m² detailhandelsareal.



Figur 2I - afgrænsning af nyt aflastningsområde



Netto i Vig

By	Center-områdetype	Maksimal butiksstørrelse		Plan-nr.	Aktivt areal	Areal-ramme	Restrumme-lighed	ny areal-ramme	Ny restrumme-lighed
		Daglig-varer	Udvalgs-varer						
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
	Aflastnings-område med mulighed for udvalgsvarer og SPV	0	7000	3E4	8.200	-	-	12.600 m²	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		
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

Større pladskrævende varegrupper

Der er i dag 20 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Odsherred Kommune. Disse har et samlet bruttoareal på ca. 36.600 m^2. Det indikerer, at de eksisterende enheder i dag er relativt små. Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de som oftest har et stort opland. Odsherred Kommune vil forsøge at koncentrere de særligt pladskrævende butikker for at opnå en form for synergieffekt.

Arealudlægget til særligt pladskrævende varegrupper er baseret på et skøn over, hvilke butikstyper, der kan være interesserede i at etablere sig i kommunen. Det vurderes, at der i de kommende år ikke vil være nogen betydelig interesse for at opføre nye butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

Hovedparten af de særlig pladskrævende butikker i Odsherred Kommune er byggemarkeder bl.a. to Stark butikker, Jem & Fix, XL Byg og Silvan. Samlet set har de 9 byggemarkeder i Odsherred Kommune et bruttoareal på 22.800 m^2.

Der er i alt 7 bilforhandlere i Odsherred Kommune med et samlet bruttoareal på 5.500 m^2.

Herudover ligger 3 planteskoler og 1 forhandler af lystbåde i Odsherred Kommune.

Byrådet vil arbejde for, at store dagligvarebutikker kan etableres så centralt i Nykøbing som muligt, så de understøtter det eksisterende handelsmiljø. Dette skal ske under hensyntagen til et velbevaret købstadsmiljø. Det er vigtigt, at udvalgs- og varebutikker primært etableres i bymidterne i særligt Nykøbing og Asnæs.

I detailhandelsrapporten anbefales det, at der arbejdes for at øge antallet af kædebutikker.



SuperBrugsen i Vig

2.10 RETNINGSLINJER

2.10.1 De maksimale bruttoetagearealer og butiksstørrelser for de enkelte butikker i bymidter, aflastningsområde, områder til særlig pladskrævende varegrupper og lokalcentre er fastsat i nedenstående skema. Områdernes afgrænsninger er vist på kort 2J – Centerområder



Kort 2J Centerområder

2.10.2 I bymidterne i Nykøbing Sj. og Asnæs planlægges der for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter. Bymidterne er vist på kort 2J – Centerområder.

2.10.3 Bymidterne i Vig, Højby, Hørve og Havnebyen forbeholdes fortrinsvis til dagligvarebutikker. Bymidterne er vist på kort 2J.

2.10.4 Lokalcentre og bydelscenter i Lumsås, Hørve, Grevinge, Egebjerg, Havnebyen, Rørvig, Nr. Asmindrup, Fårevejle Kirkeby og Fårevejle Stationsby udpeges kan indeholde dagligvarebutikker og mindre udvalgsvarebutikker. Lokalcenter og bydelscenter er vist på kort 2J.

2.10.5 Uden for bymidter, bydelscenter og lokalcentre kan placeres enkeltstående butikker til lokalplan forsyning. Der skal som minimum være en afstand på 500 meter mellem enkeltstående butikker og øvrige områder til butiksformål. Den maksimale butiksstørrelse for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning er 1.200 m² bruttoetageareal.

2.10.6 Der kan etableres butikker på op til 200 m² med salg af egne produkter i forbindelse med områder, hvor der kan placeres produktionserhverv.

2.10.7 Der kan etableres butikker på op til 200 m² i eksisterende landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for landbrugsdriften, såfremt bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Aflastningsområde Nykøbing

2.10.8 I aflastningsområdet er mindste størrelse pr. butik - 1.000 m^2.

2.10.9 I aflastningsområdet må kun etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der sælger biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver.

2.10.10 I aflastningsområdet må kun etableres udvalgsvarebutikker, der sælger autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr, men ikke sportstøj) eller dyreartikler (bure, dyrefoder mv.).

2.10.11 Udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet må ikke være butikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der tilhører bymidtens kernebrancher.

2.10.12 I aflastningsområdet kan der etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal. Showrooms og detailsalgslokaler i nethandelsbutikker indenfor bymidtens kernebrancher må ikke være større end 100 m^2.

2.10.13 Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

2.12 STØJ

Mål - Byrådet vil

- sikre, at henholdsvis støjende og støjfølsomme aktiviteter og anvendelser lokaliseres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden.
- sikre, at der ikke opstår konflikt mellem boligområder og butiksområder.

Redegørelse

Kommuneplanen behandler støj fra virksomheder, veje, jernbaner, flyvepladser, vindmøller, forsvarets øvelsesområde samt skydebaner, motorsportsbaner og andre støjende fritidsaktiviteter. Retningslinjerne skal både sikre en hensigtsmæssig placering af støjende aktiviteter og udlægning af støjfølsomme arealer.

Odsherred Kommune har mange stille områder, men når byerne vokser og trafikmængder øges kan situationen ændre sig. Uhensigtsmæssig støj forebygges gennem god planlægning.

Kommunen skal vurdere lokaliseringen af nye såvel som eksisterende flyvepladser, motorbaner og skydebaner.

Til erstatning for anlæg, som ikke kan opnå miljøgodkendelse med den nuværende placering, skal der eventuelt udlægges nye arealer. Nyudlæg af arealer til støjende fritidsanlæg kan dog kun ske på baggrund af retningslinjerne, se kapitel 6 - Ferie og Fritid.

Når en arealanvendelse ønskes ændret, vil det ske på baggrund af en vurdering af støjmålinger og/eller -beregninger efter Miljøstyrelsens vejledninger. Disse skal sandsynliggøre, at støjgrænserne kan overholdes. Hvis arealer tæt på en støjende virksomhed tillades anvendt til følsom anvendelse, som fx boligområde, kan virksomheden blive mødt med skærpede krav uanset gældende miljøgodkendelse, fordi forudsætningen for godkendelsen er ændret.

Støjfølsomme aktiviteter og anvendelser
Støjfølsomme aktiviteter og anvendelser er rekreative områder, sommerhusområder, boligområder, daginstitutioner og andre offentlige formål.

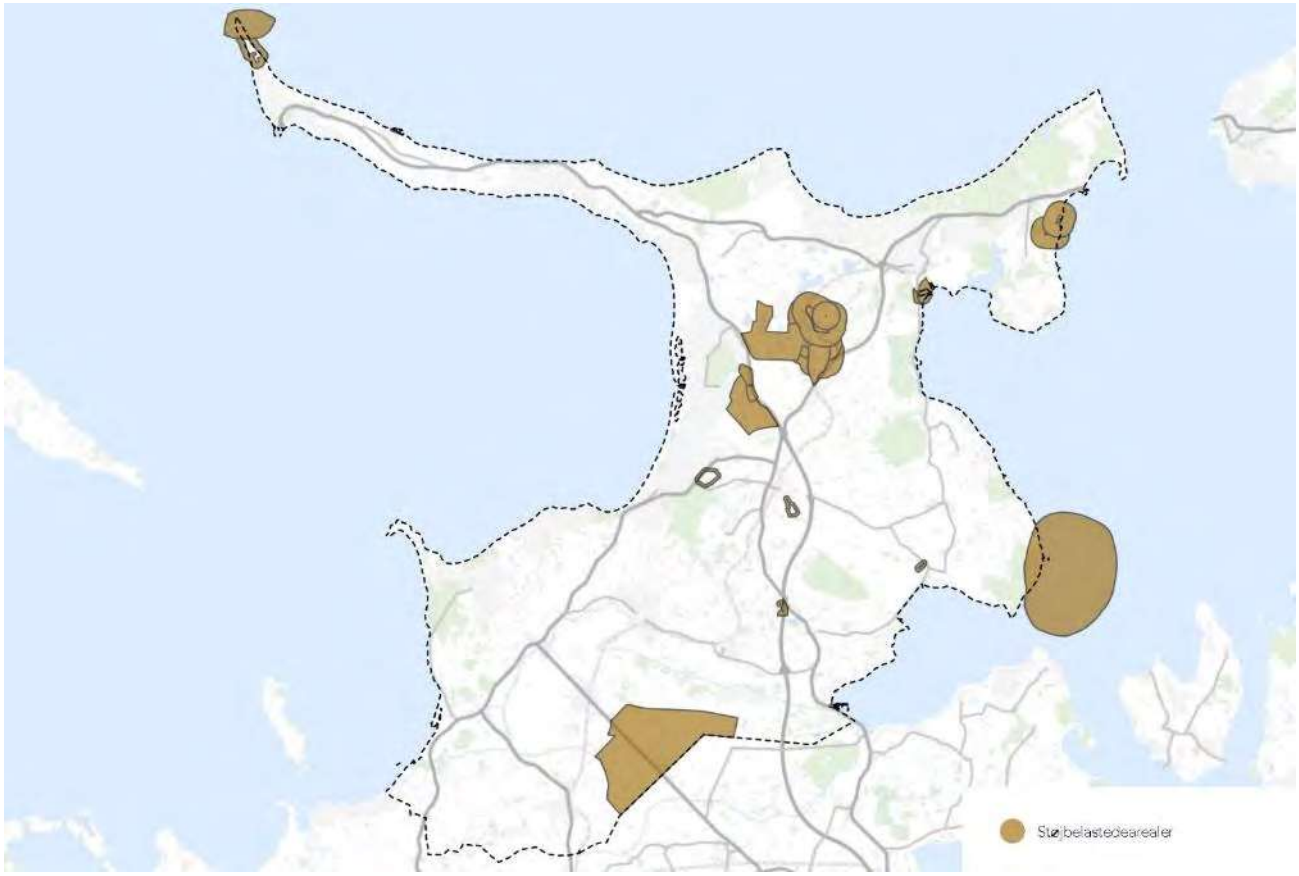
Eksisterende virksomheder er dog sikret mod skærpede støjgrænser i den periode, som en miljøgodkendelse gælder. Såfremt virksomheder ønsker at udvide, kan det kræve en ny miljøgodkendelse. Der er medtaget en retningslinje som sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan placeres så tæt på eksisterende virksomheder, at Miljøstyrelsens vejledende regler og støj fra virksomheder ikke kan overholdes i de støjfølsomme områder.

Forsvaret har et anlæg ved Kongsøre og på Sjællands Odde. Torpedostation Kongsøre (type 1-område) anvendes til kaserne og uddannelsesvirksomhed for Søværnets Frømandskorps, til kasernen hører også en pistolskydebane. Søværnets Våbenkursus har til huse på Sjællands Oddes yderste spids Gniben (type 3-område). Området anvendes til skydning mod luft- og sømål med søartilleri med bl.a. sprængladt ammunition. For kasernen henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr.

5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tilhørende supplement nr. 3/1996 og for begge skydebaner henvises til Miljøstyrelsens vejledning 1/2005 'Skydebaner'. Ved planlægning af nye butiksområder bør det sikres, at der ikke opstår konflikt mellem boligområder og butiksområder. Støj fra detailhandel kommer især fra lastvognstrafik på butiksområdet, læsseaktiviteter i forbindelse med vareleverancer og fra butikkers faste installationer såsom køleanlæg og ventilation. Som udgangspunkt kan retningslinjerne fra Miljøstyrelsens vejledning 'Ekstern støj fra virksomheder' anvendes.

Der bør tages hensyn til støjgener i forbindelse med byomdannelse. Hvis der findes eksisterende virksomheder i et byomdannelsesområde, hvor det ikke er muligt at nedbringe støjbelastningen, som fx

havne- og transportvirksomheder, må planlægningen respektere de pågældende virksomheder og de begrænsninger, de medfører. Derfor bør der i lokalplaner for byomdannelse gøres rede for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør inden for overgangsperioden. Ud over støj fra virksomheder bør der også gøres rede for støj fra veje.



Kort 2K Støjbelastede arealer

Retningslinjer

2.12.1 Ved placering af nye støjfølsomme områder i nærheden af virksomheder og erhvervsområder og ved placering af nye virksomheder og erhvervsområder i nærheden af støjfølsomme områder skal det sikres, at støjbelastningen ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Se kort 2K.

2.12.2 Ved lokalplanlægning for erhvervsområder skal der redegøres for støjforhold i naboområder og for de foranstaltninger, der er nødvendige for at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

2.12.3 Ved lokalplanlægning for nye støjfølsomme områder skal der redegøres for støjforholdene i naboområder og de foranstaltninger, der er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

2.12.4 Ved placering af veje op til støjfølsomme områder skal det sikres, at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj fra veje.

2.12.5 Større uforstyrrede landskaber skal friholdes for støjende anlæg, samt støjende aktiviteter jf. kapitel 9 - Beskyttelse i det åbne land.

2.12.6 Ved placering af andre støjende aktiviteter og anvendelser end de som er nævnt i retningslinjerne 2.10.1-2.10.5, skal det sikres, at de for området relevante grænseværdier overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

2.12.7 Der må ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i en radius af 1 km til Torpedostation Kongsøre, Kongsøre Pistolskydebane, Sjællands Odde Skydebane eller andre støjende enkeltanlæg medmindre det forinden kan dokumenteres, at støjbelastningen fra anlæggene ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

2.12.8 Sydøst for Fårevejle Stationsby er der udlagt et særligt erhvervsområde på 29 ha til bl.a. støjende virksomheder.





3 Sommerhusområder

3 SOMMERHUSOMRÅDER

3.1 SOMMERHUSOMRÅDER

Mål - Byrådet vil

- udarbejde temalokalplaner for sommerhusområderne som sikrer bl.a. naturhensyn (bl.a. vildtes frie bevægelighed), offentlighedens adgang, landskabet mm. Arbejde for, at sommerhus-områderne fortsat fremstår som et klart alternativ til helårsbeboelse, men også som bolig nr. 2.
- arbejde for, at der ikke komme flere traditionelle sommerhuse, men at der gennem lokalplanlægning sikres mulighed for at der på egnede steder etableres fritidsboliger med en større benyttelsesgrad end traditionelle sommerhuse.
- arbejde for at sikre og forbedre offentlighedens adgang til naturområder og strande i tilknytning til sommerhusområder.
- sikre, at naturområder (de der er udpeget på kort allerede) I sommerhusområder føres tilbage til landzone med det formål at øge beskyttelsen.

Redegørelse

Odsherred Kommune rummer ca. 24.000 sommerhuse og er dermed dén kommune i Danmark, som rummer flest sommerhuse. Store dele af de kystnære områder i kommunen er dækket af sommerhusområder. Heraf er næsten 10.000 grunde beliggende i umiddelbar nærhed af kystlandskabet ved det beskyttede Natura 2000-område langs Sejerø Bugt og Nekselø Bugt.

Langs de nordvendte kyster, på Sjællands Odde, mod Isefjord og længere inde i landet, findes der ligeledes større klynger af sommerhusområder. Sommerhusområderne er således lokaliseret inden for mange forskellige af de værdifulde naturmæssige og landskabelige helheder i kommunen.



- Hvert ottende danske sommerhus ligger i Odsherred (25.000 ud af i alt 200.000)
- Areal i sommerhusområder: 54 km², svarende til 15,3 % af kommunens areal.
- Sommerhusene har et samlet etageareal på 1.500.000 m² og en gennemsnitlig boligstørrelse på 60 m²

De fritidshuse, der blev bygget i 2000, var i gennemsnit knap 80 m^2, mens de i 2018 er 93,6 m^2, viser Danmarks Statistiks seneste opgørelse. Byggesagsteamet i Odsherred Kommune oplever en stadig stigning i størrelser. Der er i dag mange der ansøger om huse på ca. 150 m^2. I Odsherred Kommune har vi pt. 498 sommerhuse over 150 m^2 og 103 sommerhuse over 200 m^2. Der er ingen særligt mønster for hvor de er placeret

Områderne rummer vidt forskellige muligheder og problemstillinger i forhold til trafik, forsyning, naturbeskyttelse, bebyggelsesregulering, detailhandel og serviceydelser.

De mange sommerhuse har ligeledes stor betydning for byudviklingen og den demografiske sammensætning i Odsherred.

I sommerhalvåret fungerer sommerhusområderne i relativ stor udstrækning som boligområder med tilhørende pendling til og fra primært hovedstadsområdet - både i weekenderne, men også som en del af et dagligt transportmønster i forbindelse med pendling til og fra arbejde.

Stadig flere sommerhuse anvendes til helårsbeboelse ifølge planlovens 'pensionistregel', jf. Lov om Planlægning § 41. Sommerhusområderne spiller på denne måde en væsentlig rolle for byernes og lokalområdernes omsætning inden for handel og service. Sommerhusområderne indgår dermed som betydende elementer i bystrukturen i kommunen.

Disse sommerhusområder hæfter sig til kommunens nordlige byklynge:

- Odden.
- Lumsås.
- Klint.
- Nykøbing.
- Rørvig.

Disse sommerhusområderne hæfter sig til kommunens sydlige byklynge:

- Ordrup.
- Veddinge.
- Høve.
- Ellingelyng.
- Fårevejle.
- Gundestrup.
- Egebjerg.

Se kortet over Byklyngerne i kapitel 2.1.

Planlovens regler om sommerhusområder er fastsat i § 11a nr. 1.

Planloven indeholder et forbud mod yderligere udlæg af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen og et krav om, at eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål. Miljøministeren kan løbende fremsætte landsplandirektiver, der undtager mindre områder fra forbuddet.

I de sommerhusområder, der er udlagt før den 1. juli 1992, gælder naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturområder kun for tilstandsændring til jordbrugsformål, dog undtaget beskyttede vandløb, søer og moser. De "tørre" naturtyper er således ikke beskyttet, hvis de er beliggende i et sommerhusområde fra før 1992. En tilbageførsel til landzone giver bedre mulighed for beskyttelse af værdifuld natur.

De andre beskyttelseslinjer omkring søer, åer, skove og fortidsminder (jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16-18), kan også sætte begrænsninger på byggeaktiviteter mv. Naturbeskyttelseslovens §§ 22-26 varetager offentlighedens adgang til naturområder, udyrkede arealer og strande. Bestemmelserne om beskyttelse af

Habitatdirektivets bilag IV-arter (markfirben, spidssnudet frø, flagermus etc.) gælder også sommerhusområder.

Lokalplaner som redskab

Idet udstykningerne har mange år på bagen, er kun 10% af sommerhusene i Odsherred omfattet af en lokalplan. Det er den laveste andel i landet.

Lokalplaner bør som udgangspunkt udarbejdes for større samlede helheder og ikke for enkelte grunde. Lokalplaner er et brugbart redskab til at sikre de fremtidige forhold i kommunens sommerhusområder. Hvis man tager det forhold i betragtning, at lokalplaner kun kan regulere fremtidige forhold, er den lokale opbakning meget vigtig. Målene med planlægningen vil således dels være samfundsmæssige dels handle om hvilke værdier og spilleregler sommerhusområdets interne harmoni skal bygge på.

Særligt de områder, der ligger i eller med tilknytning til bevaringsværdig natur-, kultur- eller landskabelige værdier, vil blive søgt bevaret gennem lokalplanlægning. Både erstatning af eksisterende forældede lokalplaner og udarbejdelse af nye lokalplaner vil ske i samarbejde med grundejerforeninger o. lign.

Ved lokalplaner skal sommerhusområdernes naturmæssige kvaliteter og værdifulde vegetation, hvor de ikke allerede er lovmæssigt beskyttede, søges bevaret.

I forhold til bebyggelsens omfang er den generelle bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde øget til 15 % i bygningsreglementet fra 2008. Med store grundstørrelser betyder det, at det flere steder er muligt at opføre meget store sommerhuse. Fremtidige lokalplaner vil indeholde bestemmelser, der sikrer store grundstørrelser - min. 2.000 m^2. En række områder, som i dag overvejende rummer grunde med en størrelse på mere end 2.000 m^2, vil gennem lokalplanlægning søges bevaret med den udformning, som eksisterer i dag.

Store sommerhuse

Odsherred har landets største restrummelighed når det gælder muligheden for at bygge større sommerhuse i de eksisterende sommerhusområder. Næsten 200% eller 4,5 mio. kvm.

De senere år ses en tendens til at der opføres meget store sommerhuse – over 200 kvm (det gennemsnitlige parcelhus er i 2020 152,5 kvm) – i de eksisterende sommerhusområder. Husene udnyttes intensivt til udlejning af mange personer. Både husenes fremtræden og den intensive brug skaber konflikter med naboerne.

Odsherred Kommune indfører derfor en generel ramme i kommuneplanen på 200 kvm for nye sommerhuse jævnfør planlovens §12 stk. 3. Rammen vil fremover betyde at man i et ikke lokalplanlagt sommerhuse område - som altså er langt de fleste – ikke længere har en umiddelbar ret til at bygge et hus der blot opfylder bebyggelsesprocenten på 10 eller 15% uanset størrelsen. Det vil ikke være umuligt at bygge store sommerhuse hvor det understøtter kommunens turistpolitiske målsætninger. Blot er intentionen så at man i disse særlige tilfælde udarbejder en lokalplan.

Stier og natur

Stier indtænkes desuden i alle lokalplaner for sommerhusområder. I lyset af den tiltagende færdsel på veje, bør nye stier, som kan flytte den bløde trafik væk fra vejene, etableres, hvor dette er muligt.

Informationsskilte kan være vigtige for oplevelsen af naturværdierne i et sommerhusområde. For at sikre naturværdierne skal hegning i sommerhusområder begrænses mest muligt. Foruden hegningens æstetiske påvirkning kan højt hegn virke som en barriere for den vilde fauna, der normalt færdes i sommerhusområderne. En højde på 1,2 m anbefales af hensyn til vildtets mulighed for at passere det. Skiltning reguleres af vejloven og i sjældne tilfælde i naturbeskyttelsesloven.

Ophobning af større kvasbunker o. lign., etablering af jordvolde ud til vej samt henstilling af ikke-indregistrerede køretøjer og ikke-indregistrerede campingvogne tillades ikke.

I sommerhusområder uden lokalplanlægning findes der ikke - medmindre der er tinglyst privatretlige servitutter - restriktioner i forhold til farve- og materialevalg. Bebyggelsens materiale- og farvevalg er af betydning for oplevelsen af et områdes naturværdier. Særligt for områder, der grænser op til kyst, større fællesområder eller fredede/naturbeskyttede områder, skal det i lokalplanlægningen overvejes, hvorvidt valg af materialer og farver kan medvirke til, at bebyggelsen ikke dominerer det omgivende landskab. I sommerhusområder med særlige natur- og landskabsmæssige samt kulturmiljømæssige kvaliteter vil lokale initiativer til at igangsætte bevarende lokalplanlægning eller lignende tiltag blive understøttet fra kommunens side.

Naturplejeplaner og naturbevaring, der udarbejdes i tæt samarbejde med grundejere, har i mange tilfælde vist sig at øge naturværdierne lokalt. Gennem vejledning har det i flere tilfælde vist sig, at bevidstheden hos grundejerne om naturpleje og naturværdier er øget. Her kan særligt fremhæves hæftet 'Vejledning om naturpleje i sommerhusområder' (under revidering), som de tre tidligere Odsherred-kommuner har udsendt til sommerhusgrundejere i hele Odsherred. Her findes en række råd til sommerhusbeplantningen og en planteliste med anbefalede planter efter landskabstype.

Byrådet ser GRO (Grønt Råd Odsherred) som en aktiv samarbejdspartner i arbejdet med at fremme den natur- og landskabsmæssige kvalitet i sommerhusområderne.

Odsherred Kommune vil arbejde for at naturen i sommerhusområderne bevares og styrkes. GRO har sammen med kommunen sat fokus på naturen i sommerhusområder og vil støtte initiativer, især i regi af grundejerforeninger, der fremmer og bevarer de store naturværdier, der ofte findes i sommerhusområderne.



Mange sommerhuse ligger smukt i landskabet i Odsherred

Rummelighedsanalyse

Odsherred rummer i alt 23.272 bebyggede sommerhusgrunde og 2.066 ubebyggede sommerhusgrunde. Derudover er der registreret ca. 500 sommerhuse i land- og byzone.

De små grunde kan være ubebyggede, fordi de er lagt sammen med nabogrunde for at skabe en større samlet grundstørrelse. Grunde over 2.400 m^2 kan, ifølge bygningsreglementet, deles til mindste grundstørrelse på 1.200 m^2.

En del af de ubebyggede sommerhusgrunde over 3.500 m^2 forventes ikke udstykket på grund af anden planlagt anvendelse i området som skovrejsning eller grundet restriktioner fra beskyttelsesforhold eller fredninger. Disse områder tilbageføres til landzone. Se udpegning i rammedelen. I udpegede områder i rammedelen ændres anvendelsen desuden fra sommerhusbebyggelse til mere koncentrerede ferieformer.

En samlet rummelighed på 2.066 ubebyggede grunde er relativt høj. Det understøtter Byrådets mål om ikke at søge om nye udlæg af sommerhusgrunde i kystnærhedszonen.

Odsherred rummer nogle få områder i landzone bebygget med sommerhuse. Områderne er ikke udlagt til sommerhusområder, men er historiske og gældende "aftaleområder" fra Regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt.

- Englandsbakken nordøst for Egebjerg er placeret i forlængelse af sommerhusområdet Englandshuse og består af grunde på ca. 800 m^2 samt et fællesareal på ca. 24.000 m^2. Udtrykket er udpræget sommerhusområde.
- Grevinge Bakker – område hovedsagelig bebygget med sommerhuse i kuperet terræn. Grundene er forholdsvis store.
- Sydvestvej/Sønderstedsvej er ikke afgrænset i kommuneplanen. Område med store grunde og huse, som ønskes indpasset i landskabet, jf. kommunens Landskabsanalyse.
- Solåsen/Sydskråningen er ikke afgrænset i kommuneplanen. Område med store grunde og huse, som ønskes indpasset i landskabet, jfr. kommunens Landskabsanalyse.

For at kommunens fritidshusejere kan få overblik over, hvordan deres område vil blive berørt af et stigende havspejl eller af et ændret nedbørsmønster, vil fremtidige scenarier for effekter af klimaændringer blive kortlagt og indsatsmuligheder blive vurderet (se mere herom i kapitel 10 - Klima).

En af de vigtigste indsatsmuligheder i forhold til sommerhusområder er at reducere belægningsgraden på grunden mest muligt og sørge for at regnvandet også kan nedsive på steder belagt med fliser eller lignende. Ved ny belægning er det således vigtigt at medtænke muligheden for at anvende permeabel belægning, som giver regnvandet mulighed for at trænge ned i jorden.

Odsherred Kommune er klimakommune og det betyder, at kommunen har fokus på indsatser omkring energiforbedringer og lignende, der kan være med til at sænke kommunens CO2-udledning. I forbindelse med dette arbejde ønsker kommunen at indgå i dialog og etablere samarbejder med fokus på at hjælpe fritidsborgere med at indhente viden om, hvordan man kan forbedre klimaskærm og energiforbrug i sommerhuse.



Kort 3A Sommerhusområder

Retningslinjer

3.1.1 Sommerhusområder er vist på kort 3A - Sommerhusområder.

3.1.2 Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.

3.1.3 Der udlægges ikke nye arealer til individuel sommerhusbebyggelse.

3.1.4 Nye fritidsboliger kan etableres inden for eksisterende sommerhusområde.

3.1.5 I bebygget sommerhusområde, samt i nyudstykninger i sommerhusområde, tillades som hovedregel en minimumgrundstørrelse på 2.000 m^2, En maksimal bebyggelsesprocent på 15% og et max. Etageareal på 200 m^2.

3.1.6 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområde, medmindre der er lokalplanlagt for det.

3.1.7 Der kan lokalplanlægges for gallerier og anden kunstpræget aktivitet i tilknytning til helårs- og fritidsboliger.

3.1.8 Skiltning i sommerhusområde skal minimeres. På større gennemgående vejforløb i sommerhusområder gennemføres en skiltepolitik i samarbejde med grundejerne.

3.1.9 Efter større offentlige gravearbejder skal der gennemføres en genopretning af naturtyperne i de opgravede områder.

3.1.10 I forbindelse med lokalplanlægning for et sommerhusområde skal tilgængeligheden forbedres ved udlæg af nye stier.

3.1.11 Ved planlægning og administration skal sommerhusområdernes landskabelige kvaliteter og værdifulde vegetation søges plejet.

3.1.12 Hensynet til de landskabelige kvaliteter gælder i særlig grad de ejendomme, der grænser op til kysten og dens åbne bagland eller til fredede områder, hvor bevoksningens og terrænets karakter ud mod naturområderne skal bevares. På disse ejendomme skal der ved alt tilladeligt nybyggeri anvendes mørke naturfarver og så vidt muligt ureflekterende materialer.

3.1.13 Ved udarbejdelse af lokalplaner for sommerhusområder, skal der stilles krav til belægningsgraden af grundene og anvendte materialer med henblik på, at regnvand kan nedsives og forsinkes på grunden.

3.1.14 Klimatilpasning og mulighed for CO2-reducerende tiltag skal medtænkes ved udarbejdelsen af lokalplaner for sommerhusområder.

4 Kulturarv og arkitektur



4 KULTURARV OG ARKITEKTUR

Mål - Byrådet vil

- sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til beskyttelse af fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer, sten- og jorddiger og kirkeomgivelser samt fredede fortidsminder bl.a. gennem bevarende lokalplaner, byfornyelse, byforskønnelse, naturpleje og administration af lovgivningen.

4.1 FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Mål - Byrådet vil

- fremme en æstetisk og hensigtsmæssig udvikling. Områder med særlige kulturhistoriske og arkitektoniske interesser skal sikres med bevarende lokalplaner.
- fortsætte registrering af bevaringsværdige bygninger i kommunen efter SAVE-metoden uden at denne udpegning dog skal hindre, at der via lokalplanlægning kan skabes grundlag for eventuelle ombygninger eller nedrivninger af sådanne bygninger.

Redegørelse

Fredede bygninger

Fredede bygninger er af national interesse og de er derfor et statsligt anliggende, der hører under Kulturministeriet. Administrationen varetages i det daglige af Kulturstyrelsen, som er myndighed på bygningsfredningsområdet. Det er Kulturstyrelsen, der rejser fredningssager og styrelsen undersøger som oftest selv, om der er bygninger, der bør fredes. Fredede bygninger er vist på kort 4A.

Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger er bygninger, der udgør en væsentlig del af den danske kulturarv inden for arkitektur, bebyggede strukturer og kulturhistorie. De kan enten være af regional eller lokal betydning. En udpegning som bevaringsværdig bygning gælder alene bygningens ydre.

Odsherred Kommune kan udpege bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen, jf. planlovens § 11a stk. 1 nr. 15, § 11b, stk. 1 nr. 3, § 11e stk. 1 nr. 4 og § 11f stk. 4 nr. 2. Kommunen kan også vælge at udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne, jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 18.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger

Der findes endnu ingen samlet kortlægning af de bygningsmæssige bevaringsværdier i Odsherred Kommune. Kortlægningen skal omfatte både bevaringsværdige sammenhænge i byen og på landet samt bevaringsværdige bygninger. Til en del af de bevarende lokalplaner er der dog udarbejdet registranter af forskelligt omfang og detaljeringsgrad.

Nærmere oplysninger om de enkelte fredede og bevaringsværdige bygninger i Odsherred Kommune findes på Kulturstyrelsens hjemmeside om fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).

Der findes et betydeligt antal andre potentielt bevaringsværdige bygninger i kommunen, men disse bygninger er langt fra alle kortlagt og registreret. Odsherred Kommune vil arbejde videre frem mod at registrere bevaringsværdige bygninger.



Kort 4A Fredede bygninger



Vallekilde Højskole

Retsvirkningen af at udpege bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen er dels at sikre vores arkitektoniske kulturarv, dels at sikre en offentlighedsprocedure forud for en eventuel nedrivning af de udpegede bygninger og dels at give mulighed for, at der kan gives støtte til de bevaringsværdige bygninger via et lokalt bygningsforbedrings-/bevaringsudvalg oprettet efter byfornyelseslovgivningen. Odsherred Kommune har dog endnu ikke nedsat et bygningsforbedrings-/bevaringsudvalg.

Byrådet vælger selv grundlaget for udpegningen af bevaringsværdige bygninger.

I denne kommuneplan udpeges kun fredede bygninger samt bygninger udpeget som bevaringsværdige i lokalplaner og SAVE-registranter. Listen over disse findes i kommuneplanens del 2 - Rammer for lokalplanlægning - under de enkelte kapitler.

De bevaringsværdige bygninger, der er udpeget i kommuneplanen eller i en lokalplan, må ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og byrådet har meddelt ejeren, om det efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen, jf. Lov om Bygningsfredning og Bevaring af Bygninger og Bymiljøer § 18 stk. 1 og 2. Hvis byrådet tillader nedrivning af bevaringsværdige bygninger, har bygherren pligt til at underrette Museum Vestsjælland, Odsherred om nedrivningen. Kommunen kan stille vilkår herom i forbindelse med nedrivnings-og/eller byggetilladelse. Efter museumsloven kan en bygherre pålægges at afholde udgifter til forundersøgelser af en vis størrelse. Den nærmere regulering af spørgsmålet om pligtmæssig registrering for bygherrens regning varetages af museet efter reglerne i museumsloven.

I byområder, som fx Nykøbing, er der ofte tale om samlede bevaringsværdige miljøer. Ved lokalplanlægning for delområder og byggesagsbehandling bør der tages hensyn til hele nærområdets bevaringsværdier.

Retningslinjer

4.1.1 De væsentligste bygningsmæssige bevaringsværdier omfatter bygninger, der er registreret som fredede bygninger og bygninger, udpeget som bevaringsværdige i kommuneplan og i lokalplaner med en bevaringsværdi på 1-4 på SAVE-skalaen. Fredede bygninger er vist på kort 4A - Fredede bygninger i redegørelsen.

4.1.2 Bevaringsværdige bygninger skal som hovedregel sikres en fortsat høj kulturhistorisk og/eller arkitektonisk bevaringsværdi, bl.a. gennem lokalplanlægning og ved administration af øvrig lovgivning.

4.1.3 Hvis det i forbindelse med lokalplanlægning besluttes, at bevaringsværdige bygninger kan nedrives, har kommunen og bygherren pligt til at underrette Kulturstyrelsen og Museum Vestsjælland, Odsherred om nedrivningen. Bygherren kan blive pålagt udgifter til en registrering af bygningerne.

4.1.4 Ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal ske i henhold til evt. bevarende lokalplan og efter byrådets godkendelse af, at byggeriet udformes i respekt for bygningens arkitektur, kulturarv og den helhed, som bygningen indgår i.

4.1.5 Nybyggeri nær bevaringsværdige bygninger, skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i, og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.

4.1.6 Ved nybyggeri i det åbne land, skal bygningernes arkitektur tilpasses landsbymiljøet det måtte indgå i samt placeres så det indpasser sig i landskabet, og følger eventuelle anbefalinger i 'Landskabsanalyse' for Odsherred Kommune.

4.2 KULTURMILJØER

Mål - Byrådet vil

- sikre og synliggøre den lokale byggeskik, kulturmiljøer og kulturarv gennem inddragelse i den fremtidige planlægning.
- sikre at de registrerede kulturmiljøer i kulturmiljøatlasset ligger til grund for landzone- og byggelovsadministrationen og lokalplanlægningen m.v. for at beskytte den rumlige kulturarv herunder de bevaringsværdige bygninger.

Redegørelse

Odsherred rummer en righoldig kulturhistorisk arv, der vidner om menneskets påvirkning af omgivelserne fra forhistorisk tid til nutiden. Bevaringsværdierne omfatter både enkeltelementer og helheder, fra ydmyge spor til storslåede kulturmiljøer. Et kulturmiljø kan både være en jernbanestrækning med stationer, en landsbysamfund med tilknyttede ejerlavsgrænser eller et industriområde m.m.

Landskabet i Odsherred er præget af menneskets virke gennem årtusinder. Overalt findes der historiske spor, der fortæller om Odsherreds udvikling. Disse spor findes som kulturmiljøer, fortidsminder eller fredede og bevaringsværdige bygninger og udgør derfor en væsentlig del af Odsherred Kommunes kulturarv.

I takt med ændringerne af såvel by som det åbne land, er det vigtigt at være opmærksom på landskabets kulturhistoriske fortælleværdier så de kan sikres for eftertiden, og fortællingerne kan bringes videre til næste generationer. Retningslinjerne for disse fastlægger bl.a. hvordan de skal beskyttes.

Der er udarbejdet et kulturmiljøatlas som bilag 7 til kommuneplanen, atlasset indeholder en nærmere beskrivelse af de 24 særlige kulturmiljøer i Odsherred.

Udpegningsgrundlag

De udpegede kulturmiljøer er spredt ud over hele kommunen og omfatter en mangfoldighed af spor fra især de seneste århundreder i landbrugsområderne, mens mange spor har rødder meget længere tilbage. I kulturmiljøerne kan der indgå få elementer af samme type eller der kan være tale om meget komplekse helheder. De komplekse helheder kan bestå af mange forskellige elementer som fx bebyggelse, gade-, vej- eller hegnsstrukturer, grønninger og gadekær, driftspræget natur eller en karakteristisk arealtypefordeling. Bevaringstilstand, oplevelses- og fortælleværdi, videnskabelig værdi, autenticitet, sjældenhed eller egnstypiskhed spiller forskelligt ind i de enkelte udpegninger. Der er dog altid tale om en kombination af flere af disse udpegningskriterier. Kulturmiljøer ses på kort 4B.

Beskyttelse

En stor del af de udpegede kulturmiljøer er ikke omfattet af anden beskyttelse end den, der ligger i udpegningen og de tilknyttede retningslinjer. En mindre del af kulturmiljøerne er omfattet af lokalplaner. En væsentlig beskyttelse ligger i den opmærksomhed og interesse, som ejerne, beboerne i området, interesseorganisationer og kommunen omfatter kulturmiljøerne med til daglig. Med indsigt i og omtanke for kulturmiljøernes kvaliteter vil der ofte kunne træffes valg, der både tilgodeser bevaring og nyudvikling.

Kulturmiljøatlasset indeholder nærmere beskrivelse og afgrænsning af de udpegede kulturmiljøer.

Andre bevaringsværdige elementer og helheder

Udover de udpegede kulturmiljøer findes der en lang række landsbyer og stationsbyer, som indeholder bevaringsværdige helheder eller enkeltelementer, som absolut bør beskyttes. Her tænkes fx på præstegårde, kirkelader, boliger, fortepladser med gadekær, specielle gadeforløb, helstøbte husrækker eller enkeltstående arkitektoniske eller kulturhistoriske bygninger.



Den gamle smedje i Nakke

Retningslinjer

4.2.1 Der er udpeget 24 kulturmiljøer, kulturmiljøerne er vist på kort 4B - Kulturmiljøer.

4.2.2 Kulturmiljøerne omfatter kulturhistoriske helheder og enkeltelementer, som det er væsentligt at sikre.

4.2.3 Inden for afgrænsningen af de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer må der ikke foretages ændringer af bebyggede og ubebyggede arealer, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.

4.2.4 Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse, terrænændringer, beplantning og andre indgreb, må ikke forringe oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøværdierne. Væsentlige vejforløb, landskabstræk og beplantning skal søges bevaret.

4.2.5 I de udpegede landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg m.v. skal ske på baggrund af en lokalplan. En eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.



Kort 4B Kulturmiljøer

4.3 KIRKEOMGIVELSER

Mål - Byrådet vil

- sikre, at byudvikling kun sker uden større betydning for oplevelsen af kirken, og at en sådan byudvikling kun sker, hvor den ud fra en samfundsmæssig betragtning er nødvendig.

Redegørelse

Retningslinjer og arealudpegninger for kirkeomgivelser stammer fra de tidligere regionplaner og er udarbejdet på grundlag af en konkret vurdering af de enkelte kirkers betydning for landskabsoplevelsen. Der foreligger en beskrivelse og en fotodokumentation for hver kirkes nær- og fjernpåvirkning af omgivelserne.

Udpegningen er foretaget for at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet. Det store flertal af kirker er traditionelt placeret markant i landskabet; i Odsherred Kommune er der tale om 14 kirker. Der er samlet set tale om et stort areal, som pålægges retningslinjer. Retningslinjer og udpegninger er derfor baseret på, at der ved rettidigt at have udpeget betydningsfulde områder omkring kirkerne skabes forståelse for deres landskabelige betydning, så nye anlæg undgås eller placeres på en acceptabel måde i landskabet. Se kort 4C - Kirkeomgivelser i kommuneplanens del 2, Retningslinjer, kapitel 4.0 Kulturarv og arkitektur.

Kirkernes centrale placering i flere af kommunens byer bevirker, at retningslinjerne, der skal sikre kirkens landskabelige betydning, kan komme i konflikt med ønsker om byudvikling. Det er hensigten med retningslinjerne at sikre, at der kun sker byudvikling på arealer uden større betydning for oplevelsen af kirken, og at en sådan byudvikling kun sker, hvor den ud fra en samfundsmæssig betragtning er nødvendig. Kommunen har i øvrigt mulighed for at rejse en fredningssag for at sikre en kirkes betydning, hvis et byggeri lægger op til at påføre et værdifuldt kirkemiljø væsentlig skade.

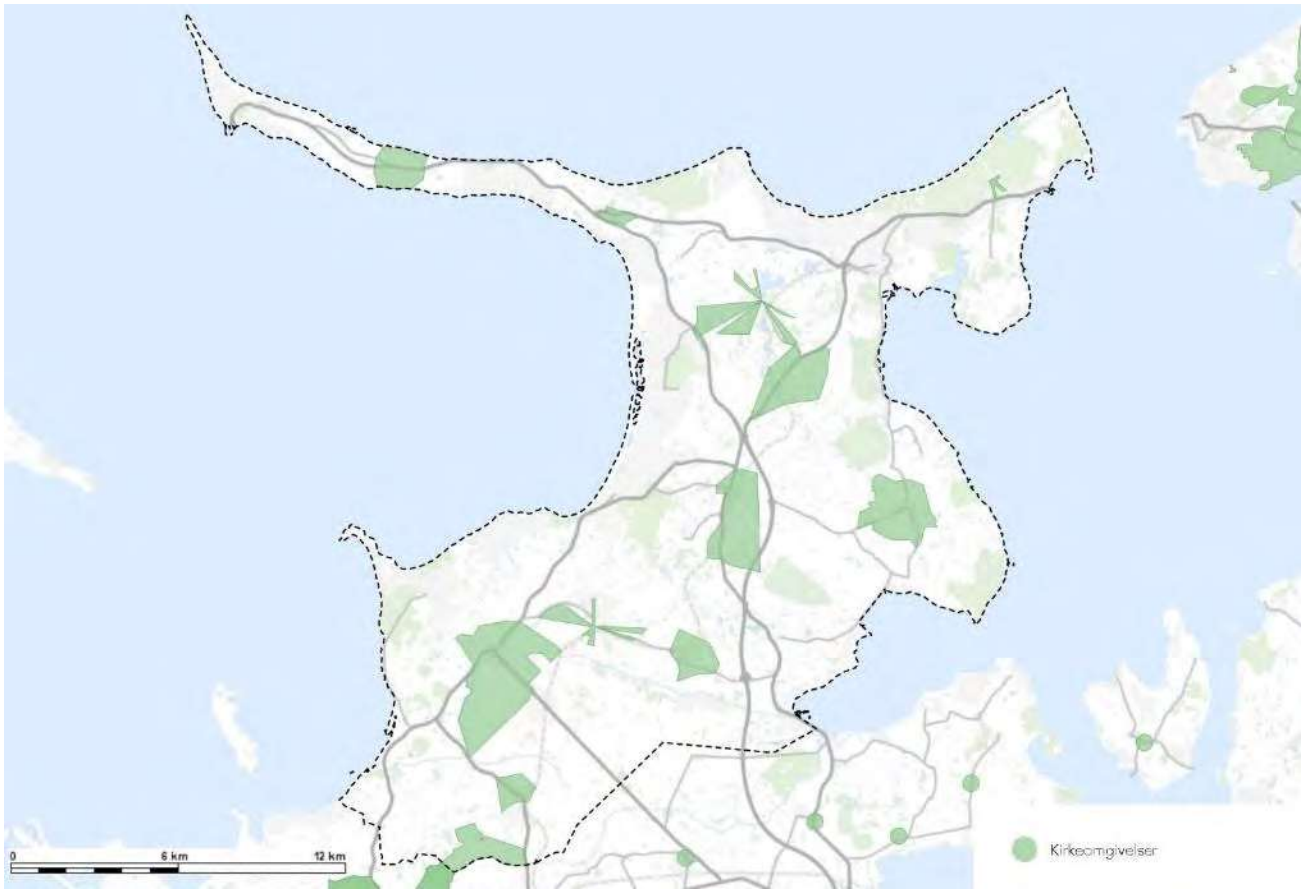
Retningslinjer

4.3.1 Kirkeomgivelser er vist på kort 4C – Kirkeomgivelser.

4.3.2 Inden for arealer der er udpeget som kirkeomgivelser, fredet, pålagt deklarationer eller omfattet af naturbeskyttelsesloven § 19 Kirkebyggelinje, må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o. lign., samt skovrejsning ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken, eller medmindre nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.

4.3.3 Ved væsentlige om- og tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg o. lign., skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

4.3.4 Der skal efter Byrådets skøn udarbejdes bevarende lokalplaner så betids, at kirkeomgivelserne sikres imod i ubemærkethed at undergå forandringer i strid med bevaringsinteresserne.



Kort 4C Kirkeomgivelser



4.4 FREDEDE FORTIDSMINDER

Redegørelse

Fortidsminder omfatter gravhøje, dysser, voldsteder, runestene, ruiner, helligkilder mv. Odsherred Kommune har 404 fredede fortidsminder fordelt over hele kommunen. De kan ses på kort 4C samt miljoeportal.dk. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed for tilsyn, registrering og håndhævelse mv. Kommunen varetager dog bestemmelser i naturbeskyttelsesloven og museumsloven, bl.a. om fortidsmindernes pleje, information og landskabelige betydning gennem administration af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Odsherred er beriget af mange bronzealdergravhøje, fx Vejrhøj og Esterhøj, der på smukkeste vis tilfører de markante bakker en ekstra dimension. Gravhøjene har stor betydning for borgere og sommerhusgæster m.fl. og med Geopark Odsherreds promovering af området, er der mange som besøger gravhøjene på de vandrestier som Odsherred tilbyder.

Kommunen udfører sammen med en række borgere i projekt "Adopter en gravhøj", pleje af ca. 40 af de mest markante og seværdige fortidsminder i kommunen. Flere fortidsminder i kommunen findes desuden på Naturstyrelsens arealer, der står for plejen af disse.

Informationen vil blandt andet ske gennem plejeprojekter og opsætning af servicevejvisning.

Der ses en tiltagende slitage på flere gravhøje som kan betyde flere udgifter til pleje og vedligehold.

Retningslinjer

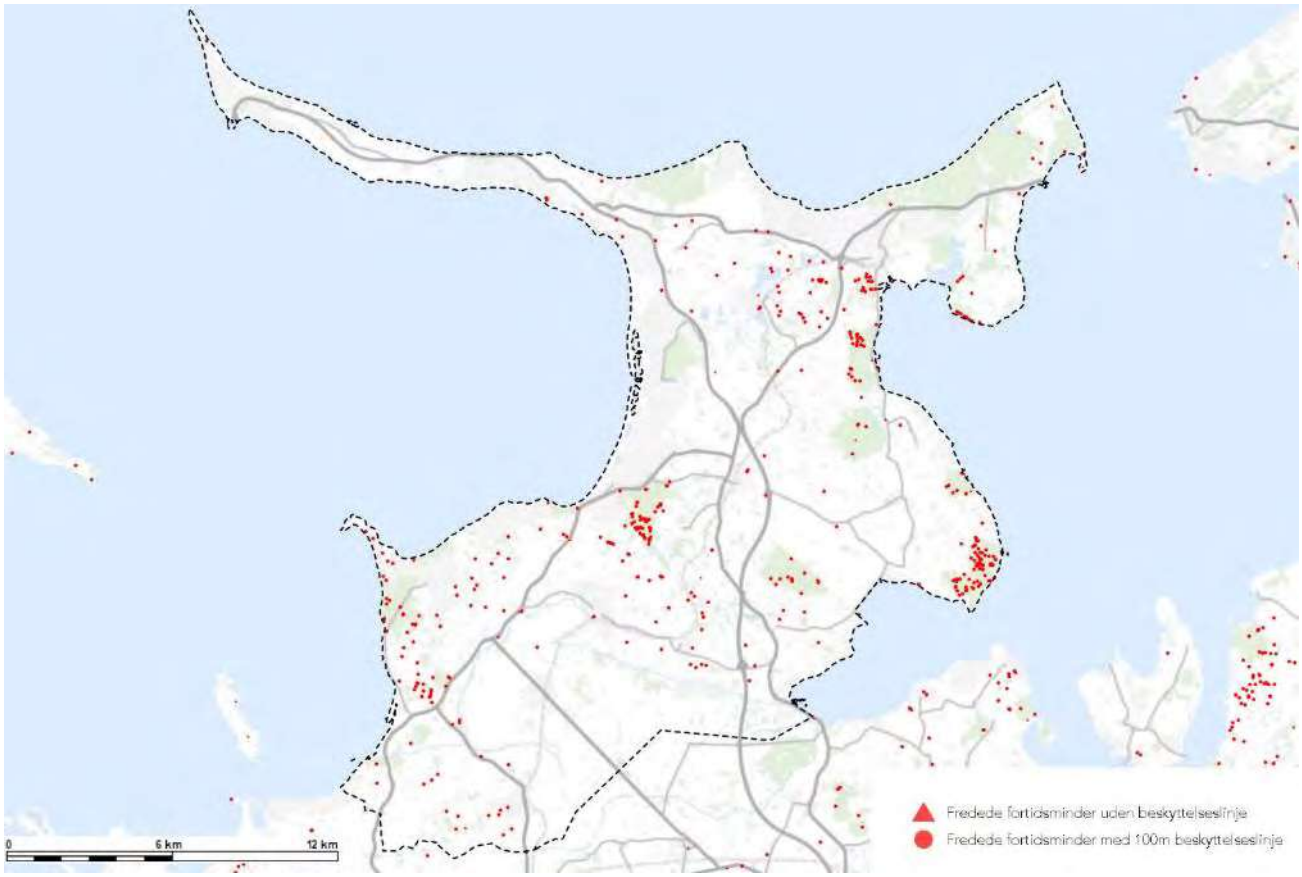
4.4.1 Fredede fortidsminder skal bevares gennem statslig og kommunal administration og pleje, jf. kort 4D - Fredede fortidsminder.

4.4.2 Pleje af fortidsminder skal sikre den landskabelige oplevelse og formidling af kulturhistoriske og rekreative landskabsværdier. Plejen skal tilsigte muligheden for adgang og oplysning om kulturhistorie samt opmærksomhed på Odsherreds historie i tid og landskab.

4.4.3 Oplysning om fortidsminderne skal intensiveres gennem plejeprojekter, informationstavler og servicevejvisningsskilte.



Fægangen i Ebbeløkke



Kort 4D Fredede fortidsminder

4.5 KULTURARVSAREALER OG DEN ARKÆOLOGISKE KULTURARV

Redegørelse

Den arkæologiske kulturarv

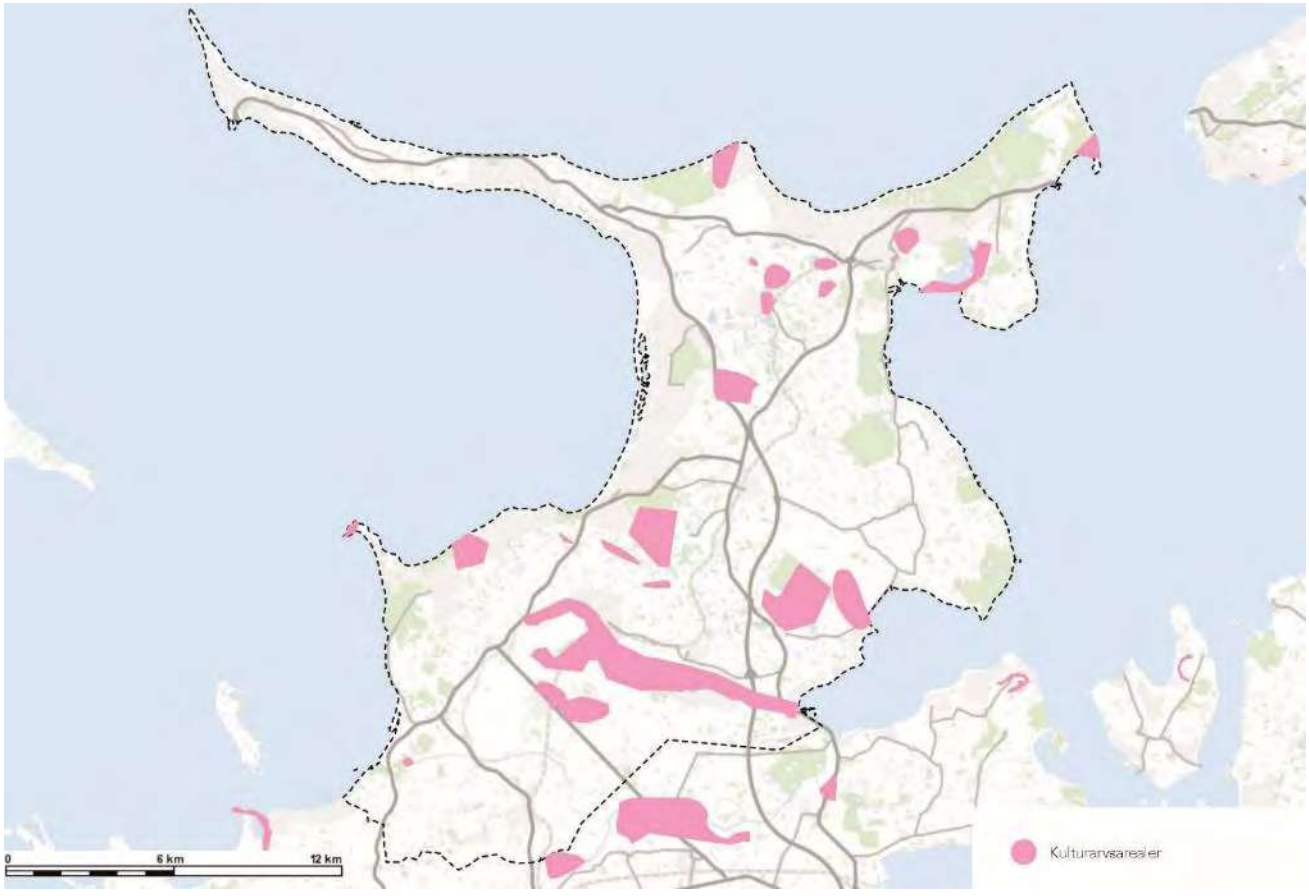
Den arkæologiske kulturarv er omfattet af museumslovens bestemmelser, og omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider - fx bopladser, grave og gravpladser, bygningsgrupper, konstruktioner, flytbare genstande mv.

Områder med særligt mange eller betydningsfulde fund og bevaringsværdige levn fra oldtiden eller middelalderen er af Kulturstyrelsen udpeget som kulturarvsarealer. Kulturarvsarealer kan ses på kort 4D.

Kulturstyrelsen er øverste myndighed på den arkæologiske kulturarv i kommunen. Museum Vestsjælland, Odsherred, foretager, på vegne af Kulturstyrelsen, bl.a. arkæologiske undersøgelser forud for byggeri eller på dyrkede arealer, hvor landbrugsmaskiner er stødt på fortidsminder. Museet samarbejder med kommunen om at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden i planlægningen.

Retningslinjer

4.5.1 I arealer udpeget som kulturarvsarealer, jf. kort 4E - Kulturarvsarealer, må der ikke ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o. lign., samt skovrejsning. Der er dog muligheder, hvis det ønskede, kan gennemføres uden at forringe oplevelsen af området, hvis muligheden for undersøgelser af de arkæologiske interesser fortsat er til stede, eller hvis nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.



Kort 4E Kulturarvsarealer

4.6 STEN- OG JORDDIGER

Redegørelse

Der må i henhold til museumsloven ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger. De sten- og jorddiger, der fremgår af miljoeportal.dk og er vist på kort 4F - Beskyttede diger. Kortet er blot vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område. Det er i stedet de diger, der fremgår af Kort- og Matrikelstyrelsens kortværk Danmark 1:25.000 (4 cm kort) i den senest reviderede udgave forud for 1. juli 1992, der er beskyttede. Kulturstyrelsen er tilsynsmyndighed, mens Odsherred Kommune er ansvarlig myndighed for dispensationssager. Stendiger er dog altid beskyttede.

Retningslinjer

4.6.1 I lokalplanlægningen skal sten- og jorddiger registreres med henblik på at sikre deres bevarelse. Beskyttede diger er vist på kort 4F - Beskyttede diger.



Kort 4F Beskyttede diger

4.7 EKSISTERENDE OG FREMTIDIG ARKITEKTUR

Mål - Byrådet vil

- udarbejde en arkitekturpolitik for Odsherred Kommune, som forholder sig til, at steder skal behandles forskelligt.

Redegørelse

Odsherred Kommune skal være et godt og smukt sted at bo. Smukke, særegne byer og landsbyer har en positivt afsmittende effekt på de mennesker der bebor dem, og på de omkringliggende landområder. Odsherred Kommune ønsker derfor at udarbejde en arkitekturpolitik, der på en enkel og inspirerende måde fortæller om, hvordan den enkelte bygherre eller bygningsejer kan istandsætte boliger og andre bygninger i respekt for og med afsæt i egnens karakteristika. Den kommende arkitekturpolitik skal varetage bebyggelser i byerne, det åbne land og sommerhusområderne.

Herudover skal der i arkitekturpolitikken gives anvisninger på, hvilke materialer mv. man bør anvende, når der foretages ændringer på bygninger, bebyggelser eller kulturmiljøer inden for forskellige tidsperioder og byggestile. Arkitekturpolitikken er ikke ment som en løftet pegefinger, men skal give råd og vejledning til bygherrer og grundejere, og samtidig danne grundlag for kommunens administration, by- og områdefornyelsesprojekter samt egne indkøb af bl.a. byinventar.

Arkitekturpolitikken vil indeholde mål og visioner for byer og landdistrikter i Odsherred Kommune. Som et resultat af arkitekturmanualen vil kommuneplanens retningslinjer for området blive revideret og udbygget. Den samlede arkitekturmanual tænkes færdig inden udgangen af denne planperiode.



Glænø Feriekoloni

Facader

Bestemmelser om facader bør fastsættes i lokalplanlægningen. Disse skal have til formål at sikre respekt for de historiske bymidter, der fortæller historien om lokale byggetraditioner og rummer store kulturværdier, som det er værd at værne om. Det er derfor vigtigt, at opførelse af nyt byggeri og renovering af eksisterende bygningers facader sker med stor respekt for det oprindelige.

Skiltning

Bestemmelser om skiltning vil blive udarbejdet i en skiltepolitik eller fastsættes i lokalplaner. Disse vil have til formål at skabe kvalitet og æstetik i de offentlige

byrum, hvor skiltningen skal indgå som en naturlig del af gadeinventaret. Nøgleordet for skiltning er 'enkelhed' for at forhindre højtråbende og overflødig skiltning, som vil dominere bybilledet.

Retningslinjer

Byer og landsbyer

4.7.1 Nybyggeri skal indpasses i den lokale bebyggelsesstruktur og byggeskik den opføres i forbindelse med. Dette fastholdes bl.a. gennem byggelinjer og bygningshøjder og -proportioner.

4.7.2 Nybyggeri i et historisk miljø, herunder kulturmiljøer, kan opføres i en nutidig arkitektur, med øje for de arkitektoniske fællestræk der ellers måtte være i miljøet, så som skala, gennemgående detaljer, materialevalg og farveholdning.

4.7.3 Ligger nybyggeri i landskabelige omgivelser, skal det tilpasses terrænet samt de anvisninger, der findes i 'Landskabsanalyse' for Odsherred Kommune.

4.7.4 Om- eller tilbygning af eksisterende byggeri, herunder bevaringsværdige bygninger, skal tilpasses den eksisterende byggestil og skala, samt den bebyggede struktur eller hele landsby, bygningen måtte indgå i.

Det åbne land

4.7.5 Nybyggeri samt tilbygninger til eksisterende byggeri skal indpasse sig naturligt i landskabet gennem bl.a. placering samt ved at indarbejde evt. Skærmende beplantning alt efter landskabets karakter. Endvidere skal nybyggeri eller tilbygninger til eksisterende byggeri indordne sig de anvisninger, der måtte være i 'Landskabsanalyse' for Odsherred Kommune.

4.7.6 Om- eller tilbygninger af eksisterende historisk, bevaringsværdige bygninger, så som fx originale firelængede gårde, bør ske med udgangspunkt i bl.a. bygningens oprindelige arkitektur, proportion og skala.

Sommerhusområder

4.7.7 Om- eller tilbygning til eksisterende, bevaringsværdige sommerhuse skal ske med respekt for originaliteten samt følge den eksisterende arkitektur og skala, herunder vinduestyper, materiale- og farvevalg.

4.7.8 Opførelse af nye sommerhuse skal underordne sig de landskabelige omgivelser, herunder de naturelementer der måtte være. Endvidere skal de anvisninger i 'Landskabsanalyse' for Odsherred Kommune, der måtte være, følges.



5 FORSYNING, TRAFIKANLÆG OG ANDRE TEKNISKE ANLÆG

5 FORSYNING, TRAFIKANLÆG OG ANDRE TEKNISKE ANLÆG

5.1 MOBILITET

Mål - Byrådet vil

- arbejde for en bedre kollektiv trafik.
- skabe gode forhold for bæredygtige trafikanter.
- betragte infrastruktur og mobilitet som en forudsætning for at løfte vores bosætnings- og erhvervsambitioner.

Redegørelse

Mobilitet er et begreb, som har til intention at skabe en sammenhæng mellem mange af kommunens visioner og tiltag inden for en række områder som fx sundhed, fysisk planlægning, skole, trafik, miljø og klima.

En forbedret mobilitet kan fremme muligheden for at få en uddannelse, fastholde et godt socialt netværk og bruge de tilbud, der er til rådighed i Odsherred Kommune og omegn.

Alle skal sikkert, hurtigt og billigt kunne komme rundt til uddannelse, natur, kultur, kunst og motion - ikke bare i Odsherred, men også til de større byer uden for Odsherred.

Den kollektive trafik skal være et godt alternativ til egen bil. For at øge mobiliteten og få optimal service for de ressourcer, der er til rådighed, skal der udvikles intelligente løsninger og den kollektive trafik skal tænkes ind i en større helhed sammen med alternative transportmuligheder. For at gøre det attraktivt at tage den kollektive trafik skal både transportmidler og større kollektive trafikknudepunkter være indbydende og have et højt serviceniveau.

For at forbedre forholdene for de bløde trafikanter skal trafiksikkerheden optimeres og der skal skabes bedre og mere sikre skoleveje. Cykelruter skal planlægges, så boligområder og sommerhusområder forbindes med naturen og de tilbud, der er til rådighed i Odsherred Kommune.

Ved at fremme samkørsel, etablere ladestationer til elbiler og udvikle intelligente løsninger inden for den kollektive trafik, vil Byrådet forbedre forholdene for dem, der vil transportere sig klimavenligt.

Retningslinjer

5.1.1 I kommune- og lokalplanlægning skal der sikres gode muligheder for servicering af nye by- og sommerhusområder med kollektiv trafik samt cykel- og gangstier, der medvirker til at skabe forbindelse til omkringliggende attraktioner.

5.1.2 Der skal ved al lokalplanlægning og anlæg sikres tilgængelighed for handicappede. Således skal lokalplaner, der omfatter trafikale forhold have til formål at indtænke tilgængeligheden for handicappede.

5.2 TRAFIKANLÆG

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at styrke den trafikaleinfrastruktur og trafikale sammenhængskraft internt i kommunen og ud af kommunen (både Region Sjælland, Region Hovedstaden og Østjylland).
- arbejde for en direkte togforbindelse mellem Nykøbing Sj og København samt til togforbindelsen via en evt. kommende Kattegatforbindelse.
- arbejde for at fremme en nem omstigning mellem trafikanter (færge, bus, tog, bil).

Redegørelse

Trafikanlæg påvirker alles hverdag. Uanset om man cykler til skole, kører i bil på arbejde, skal på indkøb eller tager bussen til sport, så er vi alle afhængige af at kunne transportere os rundt. En god trafikal infrastruktur kan fremme udviklingen ved at give kommunens indbyggere optimale betingelser for at komme rundt.

Transport, både individuel og kollektiv trafik og dens infrastruktur, er således en væsentlig del af kommunens fysiske planlægning.

Trafiknettet skal sikre fremkommelighed, være til støtte for byvæksten og medvirke til at tiltrække både nye virksomheder og tilflyttere til kommunen. Befolkningen skal sikres effektiv mobilitet gennem private og kollektive transportløsninger. Erhvervslivet skal sikres gode trafikale forbindelser til omverdenen. Trængsel på vejene må kun forekomme i spidsbelastningssituationer.

De mange muligheder, som videreførelsen af Rute 21 fra Tuse til Vig og hyppigere togdrift tilfører Odsherred, skal behandles strategisk i forhold til både bosætning, erhvervsudvikling og turisme. I denne kommuneplan har den strategiske tilgang først og fremmest betydet ændrede udlæg af erhvervsområder.

Trafiknettet skal understøtte miljømæssigt forsvarlige transportløsninger og sætte fokus på de bløde trafikanter og trafiksikkerhed.

Som generelle langsigtede pejlemærker skal luftforurening fra trafikken reduceres, så den ikke udgør en sundhedsfare for befolkningen. Trafikstøj skal begrænses til et niveau, som sikrer, at ingen udsættes for væsentlige negative sundhedspåvirkninger. Det skal være trygt og sikkert for alle at færdes i trafikken.

Retningslinjerne for trafikanlæg er fastsat i medfør af planlovens § 11a stk. 1 nr. 4.

5.4 VEJ- OG STINET

Vejnettet i kommunen består i dag af ca. 37 kilometer statsvej (Rute 21), ca. 650 kilometer kommunevej, samt ca. 850 kilometer private fællesveje. Disse veje sikrer den primært motoriserede færdsel både internt i, men også til og fra kommunen. Vejdirektoratet er myndighed på statsvejene, mens kommunen er myndighed for alle øvrige veje.

De enkelte veje er i den overordnede trafikplan klassificeret i forhold til vejens betydning for trafikmønsteret som helhed. Denne klassificering tjener som udgangspunkt for fastlæggelsen af det kommunale serviceniveau i form af vedligeholdelse, snerydning og renholdelse. Der må i denne forbindelse tages stilling til, hvilke veje, der har betydning for den almene, offentlige færdsel og hvilke veje, der udelukkende har betydning for de tilgrænsende grundejere. Derudover indgår den i kommunens konkrete vurderinger vedrørende fremkommelighed i forhold til trafiksikkerhed. Idet sommerhusene primært anvendes i sommerhalvåret, er der på mange vejstrækninger væsentligt mere trafik om sommeren end om vinteren. Dette er en helt særlig problematik, for det rejser spørgsmålet om, hvorvidt man skal have den samme færdselsregulering om sommeren og om vinteren. Sæsontrafikken er ikke begrænset til sommerhusområderne. I byerne mærkes det markant anderledes trafikmønster således blandt andet ved et væsentligt større behov for parkeringspladser i sommerperioden.

Udover vejnettet findes der en lang række gang- og stiforbindelser, der primært er beregnet til cyklende og gående færdsel m.v. Byrådet vil gerne forbedre forholdene for de bløde trafikanter. På nuværende tidspunkt udgør stierne ikke noget samlet stinetværk. Det er således ikke altid muligt eksempelvis at cykle til og fra skole, ligesom det kan være en udfordring for de bløde trafikanter at bevæge sig mellem byerne eller fra sommerhusområderne og rundt i kommunen. Byrådet vil derfor arbejde for at forbedre mulighederne for de bløde trafikanters færdsel til og fra byerne samt i det åbne land.

Udbygningen af Rute 21 som motortrafikvej til Vig har reduceret transporttiden fra Odsherred til hovedstadsområdet. Dette har forbedret forholdene for pendlere i kommunen, for færgetrafikken til og fra Molslinjen, og ikke mindst for trafikken til og fra sommerhusene. På grund af beliggenheden i forhold til Rute 21 vil Byrådet arbejde for at udvikle nye erhvervsområder i Vig, Fårevejle Stationsby og Grevinge.

Byrådet mener, at de største behov i forhold til det kommunale vejnet er knyttet til forbedring af trafiksikkerhed og fremkommelighed for de bløde trafikanter. Kommunens overordnede trafikplan danner i denne forbindelse grundlag for den fremtidige prioritering af det kommunale vej- og stinet.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer, der sikrer beskyttelsesinteresser i forbindelse med nyanlæg og regulering af veje. Retningslinjerne tager blandt andet udgangspunkt i kommuneplanens udpegninger af landskabstyper og Grønt Danmarkskort.



5.6 PARKERING

Kommuneplanen indeholder retningslinjer, der skal sikre tilstrækkelige, velfungerende og velplacerede parkerings- og cykelparkeringspladser.

5.7 BELYSNING

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer udgør hovedparten af lyskilder for udendørs belysning.

Projektørbelysning (flood lighting) af idrætsanlæg, bygninger og monumenter udgør sammen med belysningsanlæg på bygninger og huse en anden og væsentlig bidragsyder for udendørs belysning.

Markeringslys på master, industriskorstene, tv- og radiomaster, industrianlæg og vindmøller er ikke udbredt i Odsherred som følge af et begrænset antal af denne type anlæg.

Odsherred rummer vigtige natur- og herlighedsværdier, hvor oplevelsen af nattemørket i naturområder og på det åbne land er en væsentlig del af oplevelsen og den rekreative værdi.

Inden for by- og landsbyafgrænsningerne er det væsentligt at sikre belysning, der målrettet sikrer et tilstrækkeligt og dækkende belysningsniveau i forhold til behovet for sikkerhed og for sikker færdsel det pågældende sted. Samtidig er det væsentligt at undgå lysforurening ud mod naturområder, herlighedsværdier og det åbne land.



5.8 DEN KOLLEKTIVE TRAFIK

Trafikstyrelsen for jernbaner og færger har udarbejdet ´Trafikplan for den statslige jernbane 2012-2027', som gør rede for statens overvejelser og fremlægger statens prioriteringer i forhold til det statslige skinnenet. 'Trafikplan Odsherred' danner det kommunale grundlag for den fremtidige kollektive trafikbetjening.

Odsherredsbanen mellem Nykøbing og Holbæk har nu halvtimesdrift store dele af dagen.

Byrådet vil som nævnt arbejde for en forlængelse mod Hovedstaden med direkte togforbindelse. Det vil styrke Odsherreds position som bosætningskommune og kan desuden gøre kommunen mere attraktiv for virksomheder og pendlere samtidig med, at biltrafikkens miljøbelastning og det samlede energiforbrug mindskes.

Kommunen har bestilleransvaret for kollektiv trafik og dermed også ansvaret for at fastlægge det ønskede serviceniveau. Det giver mulighed for i højere grad at sammentænke den kollektive trafik med den fysiske planlægning. Region Sjælland har ansvaret for de regionale ruter og lokalbanerne. Tværkommunale forbindelser, der ikke er regionale ruter, skal koordineres og finansieres af de berørte kommuner.

Lokalbusserne skal løbende tilpasses de aktuelle behov, hvilket i vidt omfang betyder transport af elever til og fra kommunens skoler.

Busplanlægningen tager hensyn til årsudsving, således afgangene i sommerperioden er forskellige fra resten af året.



5.10 HAVNE OG FLYVEPLADSER

Molslinjen er en privat færgeoverfart, der i øjeblikket har tre hurtigfærger. Færgerne sejler på de to ruter fra Sjællands Odde til henholdsvis Ebeltoft (45 min.) og Århus (65 min.). Færgeruterne fungerer som landsdelsforbindelse og er et meget benyttet alternativ til Storebæltsbroen. Med baggrund i den stigende trafikudvikling overvejer rederiet at investere i yderligere hurtigfærger de kommende år. På Ebeltoft-ruten kan seks færger give 20 minutters drift, mens den længere Århus-rute kræver ni færger for at nå samme frekvens.

Rørvig – Hundested er en privat færgeoverfart, der betjenes af to færger. Der sejles halvtimesdrift om sommeren, mens der er timedrift om vinteren. Sejlplanen er bundet op på lokalbanens køreplan i Hundested med forbindelse til og fra København. I Rørvig betjenes færgen af Rute 65 og 601. Færgeoverfarten forventer levering af en nybygget færge i 2013, som erstatter den nuværende mindre færge. Der er anlagt nyt færgeleje i Rørvig. Sejlplanen fastholdes med indsættelses af ny færge, mens kapaciteten forøges.

Der planlægges ikke for yderligere udvidelser af havnene i Odsherred Kommune. Rute 21 udgør den landværts trafikale forbindelse til Odden Færgehavn og skal udbygges som motortrafikvej fra Tuse til Vig (2007-2013). Rute 225 udgør den landværts trafikale forbindelse til Rørvig Færgehavn. Der planlægges ikke for dens udvidelse.

Der er ikke udlagt arealer til flyvepladser.



Retningslinjer

5.10.1 Vej- og stinet - Planlægning for trafik og transport skal tage afsæt i den senest vedtagne Trafiksikkerhedsplan. Overordnede trafikanlæg er vist på kort 5A - Overordnede trafikanlæg.



Kort 5A Overordnede trafikanlæg

5.10.2 Planlægning for cykelstier og vandrestier skal både tænkes ind i den daglige transport og tage afsæt i 'Cykelplan for Odsherred', med de justeringer der skyldes den nye Rute 21. For rekreative stier henvises til kapitel 6 - Ferie og Fritid.

5.10.3 I kommende planer og anlæg skal der sikres god tilgængelighed for bløde trafikanter, herunder handicappede.

5.10.4 Nyanlæg og regulering af veje skal respektere områdets karakter, herunder dets eventuelle rekreative anvendelse og beskyttelsesbehov, se kapitel 9 for en beskrivelse af landskabstyperne i Kommunen.

5.10.5 Nye vejanlæg kan normalt ikke gennemføres inden for Grønt Danmarkskort. Hvis det er nødvendigt af hensyn til overordnede samfundsinteresser, skal den økologiske funktionalitet af det berørte område sikres.

5.10.6 Vejnettet i Grønt Danmarkskort bør af hensyn til beskyttelsesinteresserne og/eller de rekreative interesser alene vedligeholdes og kun reguleres, når væsentlige trafiksikkerhedsmæssige hensyn taler for det.

5.10.7 Ved nyanlæg og regulering af veje skal de beskyttede naturtyper respekteres.

5.10.8 Nyanlæg af veje og større vejforlægninger skal planlægges således, at de nødvendige faunapassager og økologiske forbindelseslinjer sikres. Der skal tages hensyn til de landskabelige værdier og udpegede kulturmiljøer. Landskabsoplevelsen langs veje prioriteres i vejplanlægningen.

5.10.9 Nyanlæg af veje og større vejforlægninger skal planlægges, så de nødvendige krydsninger af stier sikres. Cyklisters fremkommelighed skal tænkes ind i planlægningen, enten i form af nyudlæg til cykelstier eller ved at fredeliggjorte vejstrækninger indrettes til dette formål.

5.10.10 Der bør almindeligvis ikke etableres nye tilslutninger for offentlige og private veje til de overordnede veje. Nye adgange til enkeltejendomme må ikke etableres til vejnettet, uden tilladelse fra den relevante vejmyndighed.

5.10.11 Ved nyanlæg, herunder ombygning og regulering af eksisterende veje, skal antallet af vejadgange til overordnede veje søges reduceret mest muligt.

5.10.12 Der reserveres anlægsområder til anlæg af fremtidige kommunale veje:

- Ny vej i Nykøbing (mellem Egebjergvej og Altavej). Projektet inkluderes i en samlet plan for området.
- Videreførelse af Højbygårdsvej med tilslutning til Lyngvej. Projektet inkluderes i en samlet plan for området.
- Cykelsti langs Tuborgvej (kort 6A).
- Cykelsti langs Ravnsbjergvej (kort 6A).
- Vandrerute Ordrup (kort 6A).
- Vandrerute Starreklinte (kort 6A).
- Vandrerute mellem Højby og Nyrup (kort 6A).
- Vandrerute Gniben (kort 6A).

5.10.13 Der må ikke udlægges arealer til andre formål inden for anlægsområderne, medmindre det kan dokumenteres, at dette ikke giver anledning til problemer i forhold til anlægsområdets reservation.

5.10.14 Nyanlæg til parkeringsformål skal udformes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende bekendtgørelse om parkering for Odsherred Kommune.

5.10.15 Ved nybyggeri og ombygninger skal der etableres cykelparkeringspladser efter følgende bestemmelser: Indtil kommunens parkeringspolitik indeholder normer for cykelparkering, skal normerne i Cykelparkeringshåndbog 2007 (DCF), side 41, så vidt muligt anvendes.

5.10.16 Gennem lokalplanlægning og belysningsplaner skal det sikres at der opnås udendørsbelysning som kan tilgodese både dækkende belysning, tilstrækkelig sikkerhed, at byrummets karakter understøttes og at undgå lysforurening ud mod det åbne land, naturområder og herlighedsværdier.

5.10.17 Inden for byområderne skal det sikres at indblandingsgener undgås, og at gade- og udendørsrum opleves med en belysning som underordner sig de bygningsmæssige volumener og facadeudtryk.

5.10.18 Gennem regulering af højde og armaturtyper for udendørs belysningsarmaturer, skal lysforurening mindskes ud mod det åbne land, naturområder og herlighedsværdier.

5.10.19 Byernes størrelse, beliggenhed og funktioner skal lægges til grund for planlægning af den kollektive trafik.

5.10.20 At der er en hensigtsmæssig sammenhæng mellem trafikbetjeningen og byområdernes udformning. Det skal sikres at:

- Trafikale knudepunkter indrettes, så de mange forskellige funktioner i tilknytning til „trafik“ kan tilgodeses under hensyntagen til de økonomiske rammer.
- Bussers fremkommelighed skal overvejes ved nye vejanlæg, samt ved ombygning og regulering af eksisterende veje.

5.10.21 Ved anlæg af nye byområder samt ved byfornyelse og fortætning af eksisterende boligområder, bør det vurderes, om der er behov for en ændring af den kollektive trafik. Det bør også undersøges, om der er behov for etablering af nye adgangsveje, der sikrer adgang til stoppestederne.

5.10.22 Ved renovering og omdannelse af stationsområder og områder ved andre trafikknudepunkter skal der reserveres et areal til pendlerparkeringspladser.

5.10.23 Nye havnefaciliteter skal etableres i forbindelse med bestående havne.

5.10.24 Der er ikke udlagt arealer til flyvepladser.

5.12 TEKNISKE ANLÆG

Kommunerne står for den overordnede planlægning af alle mindre anlæg samt større tekniske anlæg af regional betydning: Infrastruktur til energiforsyning, affaldsbehandling og kommunikation mv.

Planlægning for vindmøller på over 150 meter og højspændingsanlæg, som kræver en tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 20, foretages af Miljøministeriet.



Redegørelse

Vindmøller

Dette afsnit behandler udlæg af områder til vindmøller i kommunen.

Regeringen og et enigt Folketing vedtog den 29. juni 2018 en ny energiaftale for perioden 2020-2024. Aftalen indeholder:

- Konkrete initiativer der muliggør at der kan opnås at 55% af energiforbruget i 2030 kan dækkes af vedvarende energikilder.
- Oplæg til en mere markedsdrevet grøn omstilling fremover et mål om at nedbringe antallet af vindmøller på land, i det såkaldte Landvindmølleloft. I dag er cirka 4200 vindmøller under landvindmølleloftet opstillet på land.

Den største udbygning af vindmølleparken skal ske ved opstilling af flere møller på havet, hvor det er staten der har ansvaret Men der er således et politisk ønske om at sikre opfølgning på udtjente og afmeldte vindmøller og et fokus på at udskiftning i vindmølleparken til færre, større og mere effektive vindmøller.

I henhold til planlovens § 11a stk. 1, nr. 5 og § 3, stk. 1 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for placering af vindmøller. Opstilling af vindmøller kan i dag derfor kun ske i områder, der er specifikt udpeget i en kommuneplan. Hvis man ønsker at opstille vindmøller uden for disse områder, skal det ske ved en supplerende planlægning.

Muligheden for at opstille nye vindmøller i kommunen er begrænset. Vindmøller er sjældent populære blandt naboer, men alene som følge af afstandskravene er det i realiteten kun få steder det kan lade sig gøre. For at synliggøre disse områder for kommunens borgere, landliggere og andre med interesse i vindmøller har kommunen derfor valgt at udpege de områder, hvor investorer med fordel kan undersøge mulighederne nærmere idet planprocessen vil afklare de konkrete konflikter og muligheden for at håndtere dem.

- Store vindmøller er møller med en totalhøjde på minimum 118 m og maksimum 150 m.
- En husstandsvindmølle er en enkeltstående mølle med spinkel konstruktion og navhøjde op til 15 mm en maksimal effekt på 25 KW. Totalhøjde maksimalt 25 m.
- Totalhøjde på vindmøller er højden målt fra terræn til vingespids, når spidsen er højest over terræn.

Muligheden for at opsætte vindmøller

Der er således i kommuneplanen udpeget et område ved Lammefjorden, hvor der kan opsættes tre nye møller. Området er overført fra Kommuneplan 2017-2029, da det endnu ikke er udnyttet.

Byrådet ønsker som udgangspunkt ikke at udlægge eller udvide flere områder til vindmøller, før det udpeget område er udnyttet.

De eksisterende vindmøller i kommunen er ved at være slidte, og det er derfor igangsat en indsats, der skal undersøge mulighederne for at udskifte møllerne med nyere modeller. Herved kan man sikre en højere produktion af el fra vindenergi i kommunen, uden at det er nødvendigt med nye vindmølleområder.

Udpegningsgrundlag

Støj og skygge er, i forhold til påvirkning af mennesker, de primære begrænsende faktorer for opstilling af møller.

Reglerne for støjgener er reguleret i vindmøllebekendtgørelsen. Dertil følger det af 'Cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller', at afstanden fra en vindmølle til fritliggende boliger - bortset fra en vindmølleejers egen bolig - skal være mindst fire gange møllens totalhøjde fra terræn til øverste vingespids.

Skyggekast fra vindmøller kan være til stor gene for de omboende. Der findes endnu ingen lovgivning der regulerer rotorskyggegenerne, men i 'Vejledning om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller' fra Miljø og Energiministeriet, anbefales, at naboer højst udsættes for skyggekast i 10 timer om året.

Derudover er der en række andre miljøkrav, som afhænger af den konkrete møllekonstruktion.

Vindmølleområdet er udpeget, efter kommunen har udelukket arealer:

- hvor kommunen ikke må opstille store vindmøller, som eksempelvis boligområder, fredede områder, Natura 2000-områder, områder inden for strandbeskyttelseslinjen mv.
- hvor der er for kort afstand til fritliggende boliger, boligområder, sommerhusområder mv.
- hvor der kun er plads til møller, som er under 100 m høje der ligger inden for nationale geologiske interesseområder.
- hvor opstilling af vindmøller strider mod Landskabsanalysens anbefalinger for, hvordan landskabet bør behandles fremover.

Planlægning og tilladelser

Opstilling af nye vindmøller i det udpegede vindmølleområde vil som udgangspunkt altid være VVM- og lokalplanpligtig. I forbindelse med planlægningen skal der også udarbejdes en miljøvurdering af planerne, som normalt vil være en udvidelse af VVM-redegørelsen, hvor også kravet om efterfølgende overvågning indarbejdes. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, skal møllerne desuden have en VVM-tilladelse og en byggetilladelse samt eventuelt andre nødvendige tilladelser eller dispensationer i henhold til gældende lovgivning.

Store vindmøllers højde

Der er fastsat retningslinjer om en mindste totalhøjde på 118 meter for store vindmøller. Kravet skal sikre en optimal udnyttelse af vindressourcen i kommunens opstillingsområder. Kravet gælder også i de allerede udnyttede udpegede vindmølleområder, hvor eksisterende møller senere skal udskiftes. På grund af de internationale luftfartsbestemmelser er det staten som står for planlægningen, hvis der skal opstilles vindmøller på land, som er over 150 m høje.

Kommunen skal tage hensyn til flagermus, når der søges om opstilling af vindmøller, også husstandsvindmøller, da flagermus er specielt beskyttede i en række lande, herunder Danmark.

Husstandsmøller

En husstandsvindmølle er en enkeltstående mølle med spinkel konstruktion og en totalhøjde på maksimalt 25 m.

Det kræver normalt en landzonetilladelse efter planloven at opføre en husstandsvindmølle. Grundlaget for landzonesagsbehandlingen vil være retningslinjerne om husstandsvindmøller, de øvrige retningslinjer for det åbne land og de konkrete støjhensyn. Det betyder, at der efter en konkret vurdering, hvori der indgår de ovennævnte forhold, kan gives tilladelse til husstandsmøller, der ikke belaster landskabet.



Højspændingsanlæg og Naturgastransmissionsanlæg

Højspændingsanlæg

Retningslinjerne om højspændingsanlæg er fastsat i medfør af planlovens § 11a stk. 1, nr. 5. Det lovmæssige grundlag for planlægning af højspændingsanlæg findes desuden i elforsyningsloven og naturbeskyttelsesloven. Når det overordnede transmissionsnet for elforsyningen skal udbygges, skal der tages hensyn til både økonomiske og landskabelige interesser.

Det er en statslig interesse, at de eksisterende arealreservationer til højspændingsanlæg opretholdes, så kabelhandlingsplanen kan realiseres, og at den samlede langsigtede planlægning af højspændingsnettet sker på grundlag af de principper, der er fastlagt kabelhandlingsplanen. Kabelhandlingsplanen er tilpasset d. 17. november 2016 som del af den politiske aftale om at afskaffe PSO-afgiften.

Naturgastransmissionsanlæg

Der er ikke, i Kommuneplan 2013-2025, udlagt arealer til nye naturgastransmissionsanlæg. De eksisterende anlæg, inkl. sikkerhedszoner, er fastholdt i kommuneplanen.

Respektafstand og forsigtighedsprincip for højspændingsanlæg

De anbefalede respektafstande til luftledningsanlægget skal overholdes. Respektafstande som er fastsat til at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker, er beskrevet i Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 5a, §6.8 (Bek nr. 309 af 25/04/2009). Respektafstande ved beplantning er givet i Vejledning om arbejde og træbeskæring nær luftledninger, Sikkerhedsstyrelsen, januar 2008.

Desuden skal forsigtighedsprincippet for eksponering fra magnetfelt (vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling) følges ved opførelse af nye boliger og institutioner, samt ved anlæg af nye højspændingsanlæg.



Affaldsbehandlingsanlæg

Affaldsordninger understøtter lokal Agenda 21- tankegangen på den måde, at der husstandsindsamles kildesorteret affald. Der er således lagt vægt på at øge andelen af affald til genanvendelse frem for andelen til deponi, hvilket er CO2-reducerende.

Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for udlæg af nye arealer til forskellige typer af affaldsanlæg, der sikrer, at anlæggene ikke påvirker forureningsfølsom anvendelse unødigt.



Antennemaster

Udviklingen inden for telekommunikation indebærer, at der ved placering af antennemaster ofte skal varetages helt modstridende hensyn. Retningslinjer for masteopsætning findes i den reviderede 'Mastevejledning'. Heri fastsættes bindende regler for myndighedsbehandling af ansøgninger efter mange love. Ud over de bindende retningslinjer, som fremgår af Mastevejledningen, vil kommunen ved vurdering af ansøgninger også lægge vægt på design og farvesætning.

Master og antennesystemer betragtes normalt ikke som større byggearbejder, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan dog altid gennemføre en lokalplan, når det er planlægningsmæssigt begrundet.

Kommuneplanen 2021-2033 følger Regionen Sjællands "Fælles retningslinjer for digital infrastruktur" udgivet april 2016. 17 kommuner er gået sammen om at have fælles retningslinjer for den digitale infrastruktur. Målsætningen er at gøre det enklere og lettere at få udbygget den digitale infrastruktur i Region Sjælland. De fælles retningslinjer vil ikke løse alle udfordringer med at få mobil- og bredbåndsdækning i hele Region Sjælland, men det er et af redskaberne til at løse udfordringen.

Fælles retningslinjer for digital infrastruktur i Region Sjælland omfatter:

- Mastepolitik.
- Gravepolitik.

Energiproduktion og varmeforsyning

Kommunens varmeplanlægningsopgave er som følger:

- At planlægge varmeforsyningen og omlægning til samproduktion og anvendelse af miljøvenlige brændsler.
- At drage omsorg for, at der udarbejdes projekter herfor.
- At behandle og godkende projekter.
- At påse at projekter gennemføres inden for de gældende frister.

Kommunerne er varmeplanmyndighed for kollektive varmeforsyningsanlæg. Kollektive varmeforsyningsanlæg omfatter bl.a. varmetransmissions- og distributionsnet, varmeproduktionsanlæg og kraftvarmeproduktionsanlæg med en el-effekt op til 25 MW.

Varmeplanlægningen er vigtig for at opnå de klimamål, som Odsherred Kommune har med hensyn til CO-reduktion og konvertering af fossile brændsler til vedvarende energikilder. Læs mere i kapitel 10.

Ifølge varmeforsyningslovens § 3 påhviler det Byrådet, i samarbejde med forsyningsselskaber og andre berørte parter, at udføre en planlægning for varmeforsyningen i kommunen.

Det overordnede kriterium for kommunernes godkendelse er, at projektet skal være det samfundsøkonomisk mest fornuftige projekt.

Varmeforsyningsplanlægningen har oprindeligt til formål at sikre en effektiv og miljøvenlig central varmeforsyning. Målet er at komme dårlige og forurenende decentrale varmeanlæg til livs. Varmeforsyningsplanlægningen skal sikre kundegrundlaget og økonomien for de store samfundsmæssige investeringer i fjernvarmenettet.

Udviklingen inden for decentral varmeforsyning og nye bygge- og isoleringskrav har efterhånden gjort tilslutning til en central varmeforsyning mindre attraktiv for almindelige parcelhuse. Bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmeforsyningsanlæg fritager desuden lavenergihuse fra tilslutningspligten, hvilket ofte gør det til en dårlig forretning for varmeværkerne eller naturgasforsyningen at etablere en forsyning af et nyt boligområde.

I Odsherred findes følgende varmeværker: Nykøbing sj/Annebergparken, Højby og Vig Kraftvarmeværker samt Grevinge Fjernvarmeværk.

Det er fortsat bæredygtigt at sikre en central varmeforsyning i tæt bebyggede områder - fx med tæt/lav eller etagebebyggelse eller i forbindelse med større energikrævende industrianlæg, større offentlige bygninger og kontorbygninger mv.

Varmeværkernes økonomi søges sikret ved at fastholde eksisterende forsyningsområder i det omfang, det er muligt inden for varmeforsyningsloven.

Projektforslag til varmeforsyning af nye områder udarbejdes inden for rammerne af varmeforsyningsloven med tilhørende bekendtgørelser.

Biogas

Kommuneplanen udpeger et område nord for Vig til Biogasanlæg. Området blev udlagt gennem kommuneplantillæg 17 til kommuneplan 2017-29.

Ved udpegning af positivområde til biogasområde, skal der tages højde for Natura 2000-beskyttelser, områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder, særligt værdifulde landskaber og kulturmiljøer, samt andre værdifulde naturbeskyttelsesområder. Herudover skal placeringen vurderes efter lavbundsarealer, indvindingsoplande til vandværker og økologiske forbindelser.

Placering af biogasanlæg i det åbne land kan kun ske med baggrund i en planmæssig begrundelse som fx miljøhensyn og funktionelle hensyn. Som udgangspunkt skal det åbne land friholdes for anden bebyggelse end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Med hensyn til placeringen af biogasanlæg er der flere forhold der planmæssigt kan begrunde en placering i det åbne land, blandt andet en mindsket transport af biomassen og hensynet til naboer.

Anlæg skal som udgangspunkt placeres med tilkørsel til en overordnet trafikvej. Der skal tages hensyn til vægtbegrænsning ved broer og bygværker. Transport af gylle til biogasanlæg foregår gerne i store tankbiler og til et større fællesanlæg kan der forventes imellem 15 til 30 vognlæs i døgnet.

Inden for det udpegede positivområde til biogas skal der altid foretages en konkret vurdering af det aktuelle projekt gennem udarbejdelse af et kommuneplantillæg, lokalplan og eventuelt en VVM-redegørelse. Herudover forudsætter etablering af et biogasanlæg en miljøgodkendelse, samt en vurdering efter varmeforsyningsloven. Ved stort gaslager (over 10 t samlet af både methan og kuldioxid, dvs. 8700 m3 lager) bliver anlæg desuden omfattet af Risikobekendtgørelsen. Desuden skal der tages hensyn til det konkrete anlægs eventuelle påvirkninger på nærtliggende naturarealer, vandløb, søer mv. Anlæggets konkrete miljøpåvirkninger - herunder lugt, støj og emissioner, vil blive reguleret gennem en miljøgodkendelse.

Ved etableringen af biogasanlæg vurderes det desuden om anlægget er et fællesanlæg eller et gårdanlæg. Ved et fællesanlæg forstås et anlæg til produktion af biogas fra organisk materiale bestående af biomasse fx husdyrgødning eller energiafgrøder fra en eller flere bedrifter der er ejet og drevet af en selvstændig juridisk enhed. Ved gårdanlæg, er der herimod tale om biogasanlæg, der placeres på et husdyrbrug. Her er det primært gylle fra egen produktion der behandles i anlægget.

Myndighedsbehandling efter planloven, jf. bekendtgørelser om VVM-vurdering af anlæg og projekter, omfatter både biogasanlægget og de udbringningsarealer, der er tilknyttet til biogasanlæg. Myndighedsbehandlingen af biogasanlægget efter miljøbeskyttelsesloven omfatter godkendelse af selve biogasanlægget og de eventuelle rørforbindelser, der er på anlægget. Udspredningsarealerne skal ikke inkluderes i behandlingen efter miljøbeskyttelsesloven.

Visualisering

Ved en konkret vurdering skal der desuden foretages en visualisering af anlægget, der skal indeholde en vurdering af påvirkningen af landskabet.

Visualiseringerne skal udformes, så der gives et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere projektets påvirkning i forhold til arealinteresser, beboelse, naturområder, landskaber, kulturmiljøer herunder kirker, infrastruktur som veje, højspændings- og bygningsanlæg mm.

Det enkelte anlæg skal udformes under hensyntagen til det omkringliggende landskab med hensyn til placering, farver, bygningsmaterialer og dimensioner på bebyggelse. Et fælles biogasanlæg er et teknisk anlæg bestående af forskellige tanke, haller, oplagspladser, høje skorstene osv. På grund af anlæggets størrelse vil et anlæg i det åbne land ofte virke dominerende og medføre visuelle gener. Det kræver derfor en nøje planlægning, der i det enkelte tilfælde skal søge at reducere negative fjernvirkninger på landskabet.

Solceller

Solceller på bar mark kræver udarbejdelse af en lokalplan og en konkret landskabelig vurdering. Solceller kan ikke forventes etableret i "Bevaringsværdigt landskab" eller kuperede landskaber. Tilsvarende skal det undgås at de omkranser tredje mands beboelsesejendom eller er synlige over store afstande. Opstilling i tilknytning til byer og tekniske anlæg er at foretrække.

Retningslinjer

Vindmøller

5.12.1 Der må bortset fra husstandsvindmøller kun opstilles nye vindmøller og foretages udskiftning af eksisterende vindmøller inden for de områder der er udlagt som Vindmølleområder vist på kort 5B.



Kort 5B Vindmølleområde

5.12.2 Vindmøller inden for det samme vindmølleområde skal have samme rotordiameter og opstilles med samme indbyrdes afstand. Møllernes nav skal ligge på linje, således at vindmøllerne afspejler de overordnede linjer i terrænet. Den indbyrdes afstand skal være mindst 3 x rotordiameteren og maksimalt 5 x rotordiameteren, medmindre VVM-vurderingen kan dokumentere, at en anden indbyrdes afstand er nødvendig og hensigtsmæssig. Vindmøller inden for samme vindmølleområde skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning og omdrejningstal samt være 3-bladede. Der må ikke være reklamer eller logo på vindmøllerne. Mølletårne og vinger skal farvesættes med samme lysegrå farve og udføres med ikke-reflekterende overflader. Anlæg af veje til opstilling og servicering af vindmøllerne skal ske under hensyntagen til områdets jordbrugsmæssige anvendelse. Vejene skal så vidt muligt anlægges langs naturlige skel i landskabet. Omformerstationer til vindmøllerne skal så vidt muligt placeres i tilknytning til anden bebyggelse i området eller alternativt, så de indpasses i landskabet. De landbrugsmæssige interesser skal varetages, ved at arealforbruget til møllerne begrænses mest muligt, og møllerne opstilles under hensyntagen til de dyrkningsmæssige interesser. I lavbundsområder skal møllerne opstilles, så de ikke er til hinder for en fremtidig arealanvendelse som vådområde.

5.12.3 Der er udpeget følgende vindmølleområde: Lammefjord - Tre store vindmøller med en totalhøjde på mellem 118 m og 150 m. Vindmøllerne skal tilpasses de eksisterende vindmøller i Holbæk Kommune, så møllerne samlet set fremstår med et visuelt harmonisk udtryk i landskabet.

5.12.4 Husstandsvindmøller kan kun opstilles enkeltvis og i landzone uden for de udpegede vindmølleområder og uden for kystnærhedszone A, Grønt Danmarkskort og større uforstyrrede landskaber. Ved behandlingen af ansøgninger om opstilling af husstandsvindmøller skal der tages størst muligt hensyn til landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier, herunder kirkeomgivelser og kulturmiljøer. Der skal desuden tages hensyn til nabobeboelser med hensyn til støj. Der kan stilles krav til møllens placering, totalhøjde, udseende mv. En husstandsvindmølle skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg på egen grund (maks. afstand 20 m). Totalhøjden for en husstandsvindmølle må ikke overstige 25 m, rotoren skal være 3-bladet og dreje med uret rundt, set forfra.

Højspændingsanlæg

5.12.5 Der reserveres ikke i planperioden arealer til nye 400 kV eller 132 kV forbindelser. Eksisterende anlæg er vist på kort 5C - Højspændingsledninger. Hvis der viser sig behov for opgradering af eksisterende forbindelser, skal areal reserveres i en bredde af 60 m til 400 kV forbindelser og i en bredde af 30 m til 132 kV forbindelser. Eventuelle nødvendige ændringer af traceer skal fastlægges præcist på baggrund af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.



Kort 5C Højspændingsledning

5.12.6 Der må ikke planlægges for anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindrer etablering af de ovennævnte højspændingsanlæg. Høje genstande som fx vindmøller, antenner, skorstene mv. nær ved luftledningsanlæg (132kv), bør som minimum placeres i en afstand svarende til genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

Naturgastransmissionsanlæg

5.12.7 Der udlægges ikke i planperioden arealer til nye naturgastransmissionsledninger.

Affaldsbehandling

5.12.8 Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder med væsentlige natur-, kultur-, landskabs- og/eller miljømæssige interesser, medmindre særlige forhold eller andre overordnede hensyn taler herfor.

5.12.9 Der må ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte typer affaldsanlæg bliver mindre end nedenfor anført, medmindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed:

- Deponeringsanlæg 500 m.
- Biogasanlæg 500 m.
- Større komposteringsanlæg for husholdningsaffald 500 m.
- Stationære nedknusningsanlæg 500 m.
- Andre større komposteringsanlæg for husholdningsanlæg 300 m.
- Affaldsforbrændingsanlæg og øvrige slambehandlingsanlæg 150 m.

5.12.10 I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er der herudover bestemmelser om inddeling af virksomheder i miljøklasser med anbefalede afstandskrav til boligområder.

5.12.11 Restprodukter må kun udlægges eller indbygges i bygge- og anlægsarbejder i områder med særlige drikkevandsinteresser, hvis en konkret vurdering godtgør, at det er miljømæssigt forsvarligt.

Deponier for havnesediment

5.12.12 Havneslam, uddybningsmaterialer og havnesediment, der ikke kan nyttiggøres, skal i videst muligt omfang deponeres tæt ved oprensningsstedet.

Antennemaster - Fælles retningslinjer for digital infrastruktur

5.12.13 Ved lokalplanlægning for antennemaster skal Mastevejledningens regelsæt nøje efterleves.

5.12.14 Antennesystemer skal søges opsat på eksisterende anlæg og konstruktioner som master, fritstående skorstene, vindmøller, bygninger på mere end to etager eller lignende. Hvis det ikke er muligt at finde en placering på eksisterende anlæg, kan der tillades opstillet en antennemast.

5.12.15 Master og antenner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til dækningsbehovet og så antallet af nødvendige master bliver begrænset mest muligt.

5.12.16 Eksisterende og nye master skal så vidt muligt kunne udnyttes af flere operatører og til flere sendesystemer, jf. mastelovens regler herom.

5.12.17 Nye antenner og master skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til byerne eller i umiddelbar tilknytning til landsbyer eller tilsvarende bymæssig bebyggelse.

5.12.18 Antenner og master skal så vidt muligt passe ind i omgivelserne. Der kan i enkelte tilfælde, efter omstændighederne, være tale om at camouflere masten som fx en flagstang. Dette giver dog en ringere funktionalitet, er forbundet med højere omkostninger og giver ikke mulighed for, at flere selskaber kan anvende den samme mast. Særkrav om masters udformning kan derved udgøre en barriere for at sikre god dækning.

5.12.19 Antenner må som udgangspunkt ikke placeres inden for afgrænsningen af en lokalplan med bygningsbevarende bestemmelser eller bevaringsværdigt miljø. Hvis det for at opnå en tilfredsstillende dækningsgrad er nødvendigt at placere en antenne inden for bevaringsområdet, skal en antenne placeres, så den er mindst mulig synlig fra gadeplan.

Antenner kan tilpasses konstruktion og arkitektur ved det enkelte hus. Antennepositionen skal vurderes i forhold til husets bevaringsværdi.

5.12.20 Af hensyn til landskabet og naturen skal antallet af master i det åbne land begrænses. Sikring af dækning i det åbne land vil dog kræve opstilling af master i det åbne land. Master, antenner og tekniske bygningers visuelle påvirkning af omgivelserne skal så vidt muligt begrænses, og de skal visuelt træde mindst muligt frem i landskabet. Der skal altid foretages en vurdering af mastens visuelle påvirkning.

5.12.21 Antennemaster må som udgangspunkt ikke opstilles inden for områderne:

- Fredskov og fredede områder (skovloven og naturbeskyttelsesloven).
- Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000).
- Beskyttet natur (naturbeskyttelsesloven).
- Strandbeskyttelseslinjer, sø- og åbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer, kirkebyggelinjer og fortidsmindebeskyttelseslinjer (naturbeskyttelsesloven).
- Fortidsminder og beskyttede diger (museumsloven).
- Beskyttede, værdifulde/bevaringsværdige landskaber (planloven).
- Kirkeomgivelser, kirkeindsigtslinjer og -zoner.
- Arealreservationer til infrastruktur.

5.12.22 Antennemaster kan på baggrund af en konkret vurdering opstilles inden for følgende områder, hvis der er et behov, og hvis alternative placeringer er undersøgt, og der ikke ses at være andre brugbare strukturer i nærområdet til at sikre mobildækningen:

- Kystnærhedszoner.
- Beskyttelsesområder for geologi og kulturmiljøer.
- Øvrige kommunale retningslinjer for landskabsbeskyttelse.
- Større sammenhængende landskaber.
- Lavbundsarealer, potentielle vådområder.

5.12.23 Antennesystemer må som udgangspunkt ikke opsættes på bygninger og bebyggelser, der er registreret som værende bevaringsværdige i en lokalplan eller med bevaringskategori 1-4.

5.12.24 Antennemaster må opstilles i det åbneland uden for områderne nævnt i retningslinjerne 5.3.21, hvis de generelle retningslinjer og øvrig lovgivning er overholdt.

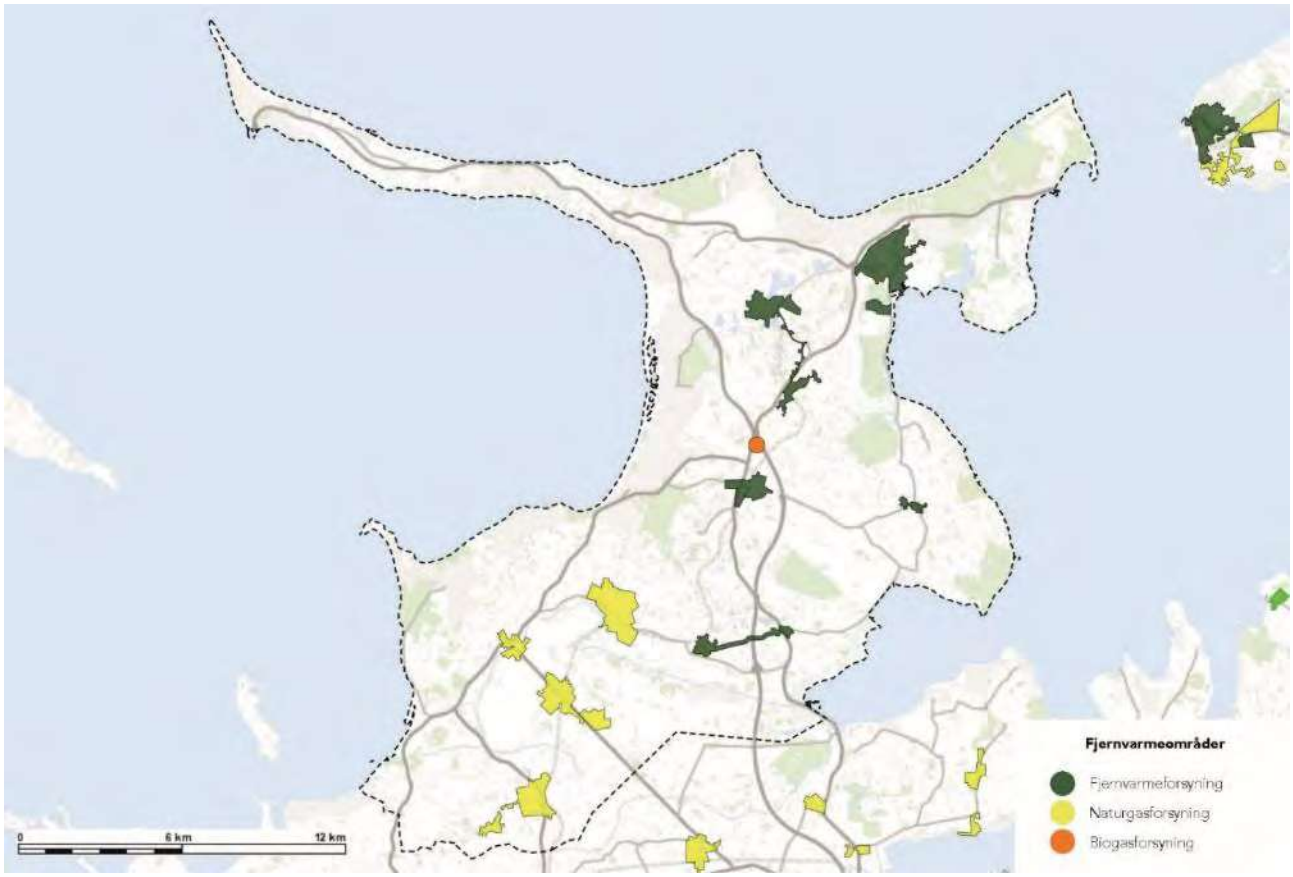
5.12.25 Master, antenner og teknikhuse skal så vidt muligt etableres, så de harmonerer bedst muligt med omgivelserne. Valg af mastetype kan ske i samarbejde mellem kommune og ansøger med henblik på at vælge den mest hensigtsmæssige mastetype, farve osv. i forhold til funktion og omgivelser.

5.12.26 Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikbygninger placeres og evt. udformes og omgives med beplantning, så de ikke virker dominerende i nærmiljøet.

5.12.27 Antennemaster, sendeanlæg og teknikhuse skal være fjernet af ejeren af det tekniske udstyr senest 12 måneder efter, at de er taget ud af drift. Fjernelse af fundamenter aftales konkret med lodsejer.

Varmeforsyning

5.12.28 Ved udlæg af større boligområder skal det vurderes, om der skal udlægges net til kollektiv varmeforsyning. Eksisterende fjernvarmeområder og naturgasområder er vist på kort 5D - Fjernvarmeområder og Naturgasområder.



Kort 5D Fjernvarme- og naturgasområder

Biogas

5.12.29 Der skal udpeges et positivområde til biogasanlæg i kommuneplanen, før en etablering af et biogasanlæg kan påbegyndes. Der må ikke placeres fælles biogasanlæg uden for udpegede områder.

- Der skal sikres gode vej- og tilkørselsforhold til biogasanlægget med henblik på minimering af gener for naboer og miljøet. Anlægget skal desuden placeres hensigtsmæssigt i forhold til biomassegrundlaget.
- Ved en konkret vurdering af et anlæg, tages hensyn til naturbeskyttelsesinteresser, kulturmiljøer, landskabelige- og miljømæssige forhold.
- Placeringen skal være hensigtsmæssig i forhold til decentrale kraftvarmeværker, gasledninger og lignende.
- Det er det konkrete projekt der vil være afgørende for om der kan gives tilladelse.

5.12.30 Kommuneplanen udlægger et område ved Vig til positivområde til biogasanlæg. Der må opføres op til 15.000 m^2 etageareal inklusive plansilo (lagerplads for "tør" biomasse). Bebyggelse må opføres med et samlet rumfang på op til 45.000 m3. Hertil kommer plansilo (lagerplads for "tør" biomasse) med et rumfang på op til 35.000 m3. Bygninger og tankanlæg må opføres med en maksimal højde på 26 meter over byggemodnet terræn, skorsten må være op til 25 meter høj

Solceller

5.12.31 Solceller på bar mark kræver lokalplan og må ikke placeres i "bevaringsværdige landskaber".

6 Ferie og fritid



6 FERIE OG FRITID

Odsherreds bymiljøer og landskaber skal danne gode rammer for et sundt liv og understøtte Odsherred som en attraktiv feriedestination.

De fremtidige udpegninger af ferie- og fritidsanlæg vil tage udgangspunkt i forbindelser mellem byerne og det åbne land, samt bevarelse af de bærende landskabelige værdier. Fremtidige ferie og fritidsanlæg skal understøtte kommunens visioner for benyttelse og beskyttelse for blå og grønne ressourcer, samt disse ressourcers rekreative potentiale.

6.1 TURISTPOLITISK REDEGØRELSE

Mål - Byrådet vil

- gøre Odsherred til regionalt og nationalt kraftcenter for fritid, besøg og oplevelser.
- udpege eventarealer med nødvendige faciliteter og definerede rammer for antal deltagere, trafik, støj m.v. Det skal være nemt at afvikle events på rette sted. Det skal være en koordineret indsats i samarbejde mellem kultur- og fritidsorganisationer, erhverv og kommunen.
- udarbejde prioriterede udviklingsplaner for Rørvig / Nykøbing, Ordrup og Odden Havneby. Planerne skal skabe grundlag for realisering af tiltag, som styrker Odsherreds potentiale som turisme og oplevelsesmæssigt kraftcenter på den korte og lange bane.
- bidrage til facilitering af et tættere samarbejde mellem aktører indenfor oplevelse, bespisning og overnatning. Vi mener der fortsat er et uudnyttet potentiale i at tænke i synergier, events og partnerskaber.

Redegørelse

Turistpolitisk Redegørelse

I maj 2020 blev Udviklingsplan for Sjælland og Øerne udgivet i samarbejde mellem Dansk Kyst- og Naturturisme, Realdania og kommunerne i Region Sjælland. Planen indeholder overordnede strategier og indsatsområder for udviklingen af turisme i Region Sjælland, og indeholder en række kraftcentre for turisme, som de anbefaler kommunerne at bygge videre på. Se Figur 6A - Kraftcentre.

Odsherred Kommunes samlede turismepolitiske redegørelse tager udgangspunkt i disse kraftcentre, og tilføjer et område som Odsherred Kommune vurderer kan benyttes til at styrke kommunens målsætning om at øge variationen i overnatnings- og ferieaktivitetsudbuddet. Det er formålet med disse udpegninger at sikre og synergi mellem eksisterende turismetilbud og nye tilbud.

Udviklingen i kraftcentrene skal bygge på følgende indsatsområder:

- Stærke kraftcentre.
- Større oplevelsesværdi.
- Bæredygtig kapacitetsudvikling. Bedre adgang og mobilitet. Øget kendskab.

Kilde: Udviklingsplan for Sjælland og Øerne, Dansk Kyst og Naturturisme, 2020

Følgende kort viser de turismemæssige kraftcentre i Odsherred Kommune; Nykøbing-Rørvig, Ordrup og Havnebyen er udpeget i Udviklingsplan for Sjælland og Øerne, og Lyngvejen baserer sig på et oplevet et ønske om at fokusere turismeindsatsen i sommerhusområdet langs Sejerø Bugt.



Figur 6A Kraftcentre

Hovedscenen for turismeudviklingen vil være Nykøbing-Rørvig-Højby, da området vurderes at have de kvaliteter der skal til, for at udvikle en helårsdestination i form af bymiljøer og kulturudbud samt muligheder for fremme af overnatningsmuligheder, der kan benyttes hele året. Odsherred Kommune arbejder sammen med Dansk Kyst og Naturturisme og Realdania om at udarbejde en fysisk-strategisk helhedsplan for området, som skal understøtte den turismemæssige udvikling og sammenhængskraft i området.

Foruden Nykøbing-Rørvig er der et særligt fokus Ordrupområdet hvor der i dag er en stor kapacitet i overnatning. Området indeholder Dragsholm Slot, hvor der satses på kunst og førsteklasses gastronomi i kulturhistoriske omgivelser. De historiske omgivelser ønskes suppleret af kunst i verdensklasse i form af et kunstprojekt udarbejdet af Olafur Eliasson. Dragsholm Slot ligger ligeledes i et naturskønt område med rig mulighed for at både vandre og cykle.

Også i Havnebyen og på Odden skal der være et særligt fokus på den turismemæssige udvikling, som skal basere sig på det særlige lokalmiljø og den aktive havn, som tiltrækker en bred vifte at turister. Odsherred Kommune vil i den kommende planperiode udarbejde en plan for den turismemæssige udvikling i Havnebyen.

Det er ligeledes en del af den turistpolitiske overvejelse i kommuneplanen at udlægge et areal til erhvervsturisme i form af et kursus- og konferencecenter i Havnebyen på Sj. Odde - se kommuneplanens del 2, kapitel 1 - Havnebyen og omegn.



Dragsholm Slot

Området på Lyngvejen er udpeget for at give mulighed for et bredere spektrum af turismehenvendt erhverv. Lyngvejens beliggenhed som gennemskærer det store sommerhusområde ved Sejerø Bugt, gør området oplagt til at styrke turismen ved at give mulighed for turismehenvendt erhverv, samt et andet udbud af overnatning. Odsherred Kommune vil arbejde for at udarbejde en lokalplan, som skal sikre det nødvendige grundlag for disse muligheder.

Det er en forudsætning for at skabe sæsonudvidelse, at der sker en forøgelse af overnatningskapaciteten inden for kategorierne hotel og feriecenter/-lejligheder.

Byrådet ser et potentiale i nogle af de i alt 34 feriekolonier (se kort 6B – Feriekolonier i kapitel 6.7). De fleste feriekolonier ligger i sommerhusområder og derfor er der en potentiel "risiko" for, at grundene vil blive udstykket til sommerhuse, hvis feriekolonierne ikke længere ønskes bevaret. Der er ikke noget behov for flere sommerhusgrunde i Odsherred, men med feriekoloniernes gunstige placering langs kysten kan flere af dem medvirke til at øge muligheden for et mere varieret overnatningsudbud. Enkelte feriekolonier er beliggende i landzone. Byrådet vil sikre de egnede feriekolonier til feriehusbebyggelse, så de ikke overgår til helårsbeboelse eller forfalder i det tilfælde, at den enkelte feriekoloni nedlægges.

Foruden et mere bredspektret overnatningsudbud i Odsherred, arbejdes der i kommuneplanen med at udvikle turistmæssige fyrtårnsprojekter. Vigtigst er udviklingen af Danmarks første geopark som, med udgangspunkt i landskabsdannelsen/geologien, sætter fokus på Odsherreds egenart inden for kunst, råvarer og kulturhistorie. Opførelsen af et kulturanlæg i form af landart ved Dragsholm Slot skal ses som et særskilt projekt, som samtidig understøtter Geopark Odsherred.

Odsherred Kommune arbejder hele tiden på at gøre det lettere tilgængeligt at skabe events og koncerter som støtter op om byens lokalsamfund, og åbner kommunen for nye borgere og turister. Kommunen ejer en række gode pladser til event, cirkus, koncerter mv. spredt ud over hele Odsherred. For at gøre eventplanlægning lettere vil administrationen arbejde for at udarbejde eventmanualer for disse pladser, som kan virke som guidelines for de enkelte pladser, og dermed lette godkendelsesprocessen. En tilladelse vil dog altid ske på baggrund af en konkret sagsbehandling.

Turismen i Odsherred i tal (2018)

- Odsherred er Region Sjællands største turismekommune målt på turismeforbrug, værditilvækst og beskæftigelse.
- Samlet turismeforbrug: 1.5 mia. kr. – heraf kommercielle overnatningsformer 546 mio. kr.
- Beskæftigelse turisme: 16% af den samlede beskæftigelse.

Kilde: Udviklingsplan for Sjælland og Øerne, Dansk Kyst og Naturturisme, 2020

Retningslinjer

6.1.1 Nyudlæg til ferie og fritidsformål, skal ske med hensyn til de i kommuneplanens redegørelse udpegede kraftcentre (se kapitel 6.1, redegørelse).

6.1.2 Der kan udpeges nyudlæg til ferie og fritidsformål uden for kraftcentrene, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse.



Næsholm Borgruin

6.2 DEN REKREATIVE STRUKTUR

Mål - Byrådet vil

- sætte fokus på tilgængelighed, oplevelser og overraskelser i naturen. Fx i form af landart, sandskulpturer, naturlegepladser, borde og bænke med bålsteder, shelters m.m.
- skabe bedre muligheder for fritidsoplevelser forbundet med cykling, løb, heste, kajak osv.
- udnytte potentialet i ruter som Højderygsstien og Istidsruten i planlægningen for rekreative formål. Der er i de senere år etableret flere veludbyggede ruter i Odsherred. I planlægning for rekreative formål, vil vi bedst mulig sammenhæng mellem disse ruter og ny planlægning.

Redegørelse

De aktiviteter, som relaterer sig til Odsherreds blå og grønne ressourcer, skal kunne opfylde rigtig mange aktørers behov for udfoldelse. De mange forskellige behov fra de forskellige aktører stiller krav til planlægningen, så konflikter kan undgås. Det er den udfordring, Odsherred Kommune arbejder med i det daglige og som der stadig ligger en udfordring i at sammentænke og optimere.

Noget af det, som har stor betydning for friluftslivet, er skovene. Derfor vil Byrådet i udpegning af skovrejsningsområder lægge vægt på en bynær placering.

Der er en helt speciel geologi og geomorfologi i Odsherred. Derfor satses der turistmæssigt på at udvikle geoturismen i Odsherred. Det enestående landskab skal bl.a. formidles gennem Geopark Odsherred, se kapitel 7 - Geopark Odsherred.

Cykel- og vandreruter

Stiprojekter er et væsentligt led i Odsherred Kommunes opbygning af en rekreativ struktur. For at danne et mere fuldstændigt overblik over eksisterende og planlagte vandre- og cykelruter bør der i denne planperiode udarbejdes en decideret stiplan over den rekreative infrastruktur Odsherred Kommune.

Der er findes pt. følgende rekreative ruter i Odsherred Kommune:

Nationale ruter:

- Rute 2: Hanstholm - København (cykelrute).
- Rute 7: Sjællands Odde - Rødby (cykelrute).

Regionale ruter:

- Sjællandsleden (Vandrerute, der er en lille del af den 6.000 km lange Nordsøvandrerute).
- Fjordstien (Cykel- og vandrerute).
- Lammefjordsruten, som i 2016 er udbedret i den nordvestlige del langs Nordkanalen.
- Istidsruten (Cykel- og vandrerute), udført i 2016-2021.

Lokale ruter:

- Tre cykelruter.
- 32 vandreruter, herunder Højderygstien, der er indviet i 2016.

Istidsruten, fremviser Nordvestsjællands unikke istidslandskab, som også har været medvirkende til Odsherred Kommunes udpegning som Unesco Geopark. Ruten er etableret 2016-2021, og er et samarbejde mellem Kalundborg, Lejre, Sorø, Holbæk og Odsherred Kommuner, støttet af LAG-midler og Nordea-fonden. Ruten strækker sig over 390 km gennem kommunerne.

Odsherred Kommune ønsker at udbygge mulighederne for cyklister. Der skal ligeledes arbejdes med at etablere et fuldendt cykelstisystem mellem byer, sommerhusområder og byer og rekreative områder og byerne.

Der findes i Odsherred to mountainbikeruter. Ønskes flere ruter udpeget i skovene skal det ske i samarbejde med Naturstyrelsen.

Der findes et omfattende vandrerutenet fordelt over det meste af Odsherred. Det lokale vandrerutenet knytter sig til de to regionale stier, Sjællandsleden og Fjordstien, og består af i alt 31 ruter med en samlet strækning på ca. 320 km.

Højderygstien mellem Veddinge Dutterhøje er første del af den samlede vision om at skabe en vandresti fra Sanddoberne i syd til Lumsås i nord hen over de tre randmorænebakker. Se endvidere kapitel 7 - Geopark Odsherred.

Kolonihaver

Det er et statsligt mål, at kolonihaver fortsat skal være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Der findes kun et kolonihaveområde i Odsherred Kommune, beliggende i nærheden af Nykøbing. Det fastholdes i overensstemmelse med de statslige mål.



Retningslinjer

6.2.1 Det nationale, regionale og lokale rekreative stinet fremgår af kort 6A - Cykel- og vandrestier. (Se bilag 5 for et større format) Stinettet skal løbende detaljeres og udvikles med udgangspunkt i de eksisterende stier og småveje. Hvor disse af trafiksikkerhedsmæssige eller oplevelsesmæssige årsager ikke er tilstrækkelige, prioriteres anlæg af nye stier.



Kort 6A Cykel og vandreruter

6.2.2 Der skal planlægges for sammenhængende stiforbindelser i de bynære landskaber, som på sigt kan danne en lokal rekreativ ring i byernes randområder.

6.2.3 Der skal planlægges et fuldendt cykelstisystem, der forbinder byerne, sommerhusområder og rekreative områder.

6.2.4 Eksisterende kolonihaver skal bevares både som et aktiv af rekreativ, social og kulturhistorisk værdi.

6.3 GOLFBANER

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at der fortsat kan drives golfbaner i Odsherred Kommune.
- arbejde for at golfbaner fremadrettet kommer til at rumme større biodiversitet.

Redegørelse

Golfbaner søges ofte placeret i værdifulde naturområder med kuperet terræn af hensyn til kontakten med naturen og udfordringerne i sporten, men golfbaner medfører så intensiv brug af arealerne, at oplevelsen og karakteren af landskabet ændres.

Derfor er det en forudsætning for etablering af golfbaner, at der tages hensyn til de naturmæssige, kulturhistoriske, frilufts-, grundvands- og sikkerhedsmæssige forhold.

Golfbaner må ikke etableres i fredede områder, i områder der er omfattet af naturbeskyttelsesloven, i fredskov eller i internationale naturbeskyttelsesområder. Der bør være mulighed for at offentligheden kan benytte golfbaner til udflugtsmål og stier bør anlægges, så de giver bedre adgang til andre natur og landskabsområder.

Gennem 'Udviklingsplan for Helårsturisme 2013 – 2019' satses der blandt andet på en målrettet arealudvikling på Sj. Odde og i Havnebyen. For at opfylde dette mål vurderer Byrådet, at der et behov for etablering af en golfbane på Odden, da golfturisme er et af de tilbud, der satses på til målgrupperne +50 og erhvervsturismen.



I Odsherred findes der i forvejen to 18-hullers baner og én ni-hullers bane i den sydlige del af kommunen, som tiltrækker både fastboende, fritidsborgere og turister. Placeringen af en golfbane på Sj. Odde vil derfor skabe mulighed for et rekreativt friluftsliv samt udvikling af golfturisme i den nordlige del af kommunen sammen med udvikling af Havnebyen i forbindelse med helårsturismekonceptet.

I forbindelse med anlæg af den nye golfbane på Sj. Odde, som får en helt enestående og unik landskabsmæssig beliggenhed, skal offentlighedens adgang til arealerne og til kysterne sikres.

Generelt set ønsker golfturister overnatningsmuligheder i tilknytning til golfbanerne og helst flere golfbaner inden for en afstand, som gør det muligt at besøge og gennemspille fx 5-6 baner fra et fast udgangspunkt. Golfturistens efterspørgsel på overnatningsmulighederne nær golfbanerne skal som udgangspunkt imødekommes ved indretning af eksisterende bebyggelser.

Se endvidere kapitel 9 - Beskyttelse i det åbne land, afsnit 9.4 Kyst - samt kommuneplanens del 2, kapitel 1 - Havnebyen og omegn.

Retningslinjer

6.3.1 Etablering af nye golfbaner skal ske efter en nøje vurdering af behovet.

6.3.2 Udvidelse af eksisterende golfbaner og placering af nye golfbaner skal ske efter en helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser, herunder landbrugsinteresser, skovrejsning, vandindvinding, og anden rekreativ anvendelse. Naturbeskyttelsesinteresser, lavbundsarealer samt kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier må ikke tilsidesættes.

6.3.3 I kystnærhedszonen kan udvidelse og etablering ske, såfremt det ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet.

6.3.4 Etablering af overnatningsanlæg i tilknytning til golfbaner kan kun ske efter retningslinjerne for feriehoteller, kursuscentre, feriecentre, ferielejligheder, vandrerhjem, og anden overnatningsvirksomhed, herunder campingpladser.

6.3.5 Golfbaner skal udlægges og indrettes, så der bliver offentlig adgang og mulighed for flersidig arealanvendelse, herunder skal golfbaners stisystemer understøtte større rekreative stiforbindelser i det åbne land.

6.5 KULTURANLÆG

Mål - Byrådet vil

- sikre muligheder for forretningsudvikling i overensstemmelse med kommunens arbejde inden for udvikling af oplevelsesindustrien. Vi vil arbejde for, at erhverv og eventmagere samarbejder om at afvikle events, fx supplere med parallelle og/eller alternative arrangementer, overnatningskapacitet, transport m.v.

Redegørelse

Kulturanlæg

Kulturanlæg er betegnelsen for anlæg af permanent karakter, hvor der kan etableres forlystelser, udstillinger og andre kulturelle oplevelser, hvortil der kan knyttes restaurationsvirksomhed.

Kulturelle anlæg og forlystelser kan kun etableres og udvides på grundlag af kommuneplanen. Nogle anlæg er af en størrelse, der forudsætter en VVM-redegørelse. I lokalplaner for større kulturanlæg skal der være bestemmelser om vejadgang samt om brug af højttalere, lysreklamer og områdebelysning, der bringer kulturanlæggets karakter i overensstemmelse med områdets karakter i øvrigt. Der skal i lokalplanen være en terræn- og/eller beplantningsplan for det område, hvor kulturanlægget etableres samt eventuelt en plan for fremtidig udvikling.

Byrådet vil fortsat udvikle oplevelsesrige omgivelser både i forhold til naturoplevelser og i forhold til kulturelle oplevelser såsom kunst. Landskabskunst, også kaldet landart, er noget af det, som Odsherred gerne vil sætte et særligt fokus på i den kommende planperiode.



To anlægsområder opretholdes til kulturanlæg

Odsherred Kommune opretholder et anlægsområde ved Annebjerggård Hovedgård, såfremt Museum Vestsjælland, Odsherred ikke vælger anden placering af museets aktiviteter, evt. i forbindelse med Grønnegården i Annebergparken. Anlægsområdet er udlagt til anlægsområde til museumsudstilling.

Anlægsområdet ligger i kystnærhedszonen, se kapitel 9 - Beskyttelse i det åbne land under afsnit 9.4 Kyst samt kort 9H - Planlagte forhold i kystnærhedszonen. Visionen om Nykøbing Sj. som kulturby i Odsherred åbner for nye kulturanlæg i bymidten, blandt andet er etablering af ny teatersal til Odsherred Teater i fuld gang, som følge af flytningen til Gågaden.

Retningslinjer

6.5.1 Udvidelse og placering af nye forlystelsesparker, temaparker, aktivitetsparker, dyreparker og andre kulturanlæg, der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, skal placeres på baggrund af en helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser, herunder trafikale forhold, landbrugsinteresser, vandindvinding og anvendelse til rekreative formål. Naturbeskyttelsesinteresser, lavbundsarealer, samt kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier må ikke tilsidesættes.

6.5.2 Etablering af overnatningsanlæg i tilknytning til kulturanlæg kan kun ske efter retningslinjerne for feriehoteller, kursuscentre, feriecentre, ferielejligheder, vandrerhjem og anden overnatningsvirksomhed.

6.5.3 Visionen om Nykøbing som hovedby/kulturby åbner mulighed for nye kulturanlæg i indre by.

6.5.4 Der kan i et anlægsområde ved Nykøbing Havn etableres et vandkulturhus.



6.6 STØJENDE FRITIDSANLÆG

Mål - Byrådet vil

- understøtte mangfoldige ferie- og fritidsformer. Mulighederne for at dyrke friluftsliv og være fysisk aktiv skal forbedres ved at integrere friluftslivet i den samlede planlægning, så velfærd, sundhed og livskvalitet forbedres.

Redegørelse

En forudsætning for, at støjende fritidsanlæg kan benyttes med så få indskrænkninger som muligt er, at lokaliseringen er valgt under hensyntagen til støjfølsomme områder.

På grund af de miljømæssige problemer, der følger af de støjende fritidsanlæg, ønsker Byrådet at begrænse antallet af anlæg og at dække nye behov ved en udvidelse af eksisterende anlæg. Desuden er der et potentiale i at indtænke støjende fritidsaktiviteter i forbindelse med genetableringsplaner for råstofgrave, hvor der i forvejen er støjende anlæg eller hvor der er plads til det. For støjende vandsportsaktiviteter udpeges områder ved eksisterende havneanlæg.

Etablering af visse fritidsanlæg vil ofte forudsætte, at der foretages en Vurdering af Virkningerne på Miljøet (VVM), jf. Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af Lov om Planlægning, bilag 2.

Ligeledes skal etablering af støjende vandsportsaktiviteter og "aqua-sports-zoner" vurderes i forhold til ovenstående samt i forhold til kommunens administrationsgrundlag for vandscootersejlads, gældende 'Bekendtgørelse om regulering af ikke-erhvervsmæssig sejlads på søterritoriet med vandscootere m.v.' og eventuelle lokale politivedtægter vedrørende samme.

Af fritidsflyvepladser er der på nuværende tidspunkt ingen svæveflyvepladser, faldskærmsflyvepladser eller flyvepladser til ultralette fly i Odsherred. Der er en enkelt modelflyveklub, Dragsholm Modelflyveklub. Modelflyvepladser skal have landzonetilladelser, men skal ikke miljøgodkendes.

Støjende fritidsanlæg skal, uanset om de placeres i det åbne land eller i byområde, kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Udpegningen af arealer til støjende fritidsaktiviteter kan findes i kapitel 2.10 - Støj. Kommunen har følgende syv områder til støjende fritidsaktiviteter; Havnebyen, Nykøbing Havn, Gundestrup Marina, Højby Nord, Højby Syd, Sneglerup, Lammefjorden.

Støjende fritidsanlæg

Støjende fritidsanlæg er anlæg til aktiviteter af støjende karakter såsom motorsport, skydesport og lignende.

Retningslinjer

6.6.1 Nye støjende fritidsaktiviteter kan kun etableres i de dertil udpegede syv områder, (se kort 2K i kapitel 2.10) Støjende fritidsaktiviteter, og med specifikke aktiviteter jf. nedenstående retningslinjer. Etablering skal ske på baggrund af lokalplanlægning og under hensyntagen til en samlet planlægningsmæssig vurdering.

6.6.2 Ved placering af støjende fritidsanlæg skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Se afsnit 2.10 - Støj.

6.6.3 Udpegningen ved Havnebyen kan rumme vandsportsaktiviteter som vandskisejlads, vandscooter, jetski, speedbåde.

6.6.4 Udpegningen ved Nykøbing Havn kan rumme vandkulturaktiviteter som havnebad, vandland med vandrutsjebaner o. lign.

6.6.5 Udpegningen ved Gundestrup Marina kan rumme vandsportsaktiviteter som kabelbane til vandski og surf.

6.6.6 Udpegningen ved Højby Nord kan rumme aktiviteter som kørsel med ATV og crossknallerter samt en udbygning af Sommerland Sjællands aktiviteter.

6.6.7 Udpegningen ved Højby Syd kan rumme aktiviteter som paintball og andre eventparkaktiviteter.

6.6.8 Udpegningen ved Sneglerup kan rumme forskellige motorsportsaktiviteter som kørsel med ATV og crossknallerter.

6.6.9 Udpegningen på Lammefjord kan rumme aktiviteter som fjernstyrede modelfly og

6.6.10 Biler o. lign. samt skydebanefaciliteter.

6.7 OVERNATNINGSVIRKSOMHEDER

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at bredden af overnatningsmuligheder matcher flere forskellige besøgsmålgrupper. Vi vil sikre at der i områder nær kysten skal arbejdes for at der ved fortætning og omdannelse skabes mere plads til overnatningsfaciliteter.

Redegørelse

Definitioner

Feriehoteller defineres som overnatningsvirksomheder med serveringsmuligheder. Feriecentre omfatter kollektive aktiviteter under fælles ledelse, som fx klynger af huse eller bungalows, der er indrettet som boliger. Der ydes begrænset hotelservice (dvs. ingen sengeredning og rengøring.)

Feriehusbebyggelse defineres i Odsherred som ferieboliger med fælles friarealer og/eller fælles bygningsfaciliteter.

Vandrerhjem er overnatningssteder etableret i forståelse med Landsforeningen Danske Vandrerhjem, eller som overnatningssteder etableret af kommuner eller organisationer, der drives efter tilsvarende retningslinjer.

Landboturisme/bondegårdferie er kortvarig udlejning af ferielejligheder/værelser på landbrugsejendomme eller beboelsesejendomme.

Feriekolonier har til formål at tjene skolebørn som udflugtsmål - fortrinsvist i sommerferien. Kolonierne ejes oftest af fonde eller offentlige institutioner.

Odsherred har en styrkeposition inden for turisme. Forudsætningen for at denne mulighed kan udnyttes er, at de planmæssige rammer for udnyttelse af dette potentiale skabes i kommuneplanen.

Med 27.000 sommerhuse er Odsherred pt. næsten udelukkende en 'feriehusdestination', idet der er en forholdsvis lille kapacitet af hoteller/ferielejligheder - den mindste i Region Sjælland. Skal planen om sæsonudvikling/ helårsturisme lykkes, er det af afgørende betydning, at der skabes et mere differentieret overnatningsprodukt. Specielt vil det være nødvendigt med hotelværelser og ferielejligheder, idet denne overnatningsform i særlig grad benyttes af turister, der ferierer uden for højsæsonen.

Målet er, at der sker en 50 % stigning frem til 2025 i hotelovernatninger. I de seneste år, har det været en konstant stigning af hotelovernatninger i Odsherred. Fortsat vækst fordrer en udvidelse af kapaciteten.

Ferielejligheder til fremme af helårsturisme lokaliseres i kommunens turismemæssige kraftcentre (se turismepolitisk redegørelse) og i bymiljøer - både i forhold til gæsternes efterspørgsel på kultur- og byliv, i forhold til mulighederne for benyttelse hele året frem for placeringer i sommerhusområder, og for at understøtte kommunens eksisterende tiltrækning og kapacitet. Erfaringsmæssigt vil omkring 50 % af ferieboligerne i byzone blive anvendt som helårsboliger.

Retningslinjer

6.7.1 Feriehoteller, kursuscentre, feriecentre og vandrerhjem skal som udgangspunkt etableres i byområder samt i sommerhusområder med udgangspunkt i turismekraftcentrene.

6.7.2 Placering af feriehoteller, kursuscentre, feriecentre og vandrerhjem, skal ske i relation til kommunens kraftcentre for turisme (se kommuneplanens redegørelse for ferie og fritid, kapitel 6).

6.7.3 Etablering eller udvidelse af feriehoteller, feriecentre, vandrerhjem og anden form for overnatningsvirksomhed skal ske på baggrund af en helhedsvurdering af trafik- og parkeringsforhold, naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, bymæssige og friluftsmæssige forhold.

6.7.4 Overnatningsvirksomhed kan indrettes i eksisterende bygninger i det åbne land, hvis de beskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige forhold ikke taler imod dette.

6.7.5 Der kan på baggrund af en konkret vurdering og under hensyntagen til beskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige interesser, indrettes op til 10 ferielejligheder/værelser til udlejning i tiloversblevne driftsbygninger på nuværende eller tidligere landbrugsejendomme, forudsat at ejeren bor på ejendommen.

6.7.6 Ved byggeri af ferieboliger, skal fællesfunktioner udgøre minimum 10 procent, og skal placeres og indrettes, således at funktionerne også rettes mod øvrige besøgende i byen.

6.7.7 Ferieboligbyggerier skal bestå af minimum tre boligtyper, eksempelvis 2-4 pers, 4-6 pers. og 6-8 pers.

6.7.8 Ferieboliger skal indrettes så de er udnyttelige hele året.

6.8 FERIEKOLONIER

Redegørelse

Der findes i alt 34 feriekolonier i Odsherred. Odsherred Kommune udarbejdede i 2013 en kortlægning af kommunens feriekolonier, med det formål at udpege egnede kolonier til koncentrerede ferieformer, som gør det muligt at opføre mindre feriecentre eller feriehusbebyggelse.

De fleste feriekolonier er ejet af fonde eller institutioner i hovedstadsområdet og har til formål at tjene skolebørn som udflugtsmål i sommerperioden. Med udpegningen har Odsherred Kommune taget klart stilling til, hvad der skal ske med feriekolonierne i tilfælde af, at de ønskes nedlagt. Samtidig efterkommer Byrådet behovet for en arealudvikling, som er en forudsætning for at realisere kommunens koncept for helårsturisme.

Ved ny bebyggelse eller renovering af bestående bebyggelse skal der i ydre udformning såvel som materialevalg, farvevalg og omfang tage udgangspunkt i det omgivende miljø. Det er vigtigt, at feriekolonier med kulturhistorisk og/eller arkitektonisk bevaringsmæssig værdi søges bevaret på trods af funktionsændringer.

Udpegningerne er foretaget på baggrund af en kortlægning af feriekoloniernes naturværdier og beliggenhed. Ligeledes vil der blive lagt vægt på, at byggeri til feriehoteller, feriecentre og feriehusbebyggelse opføres i enklaver, så det sikres, at der findes større, sammenhængende grønne arealer.

Feriekolonier, som er klassificeret Naturområde, indeholder mange naturværdier, som er beskyttede eller fredede, og områderne må derfor ikke udstykkes til sommerhuse eller anvendes til feriecenter/feriehusbebyggelse uanset zoneforhold.

Feriekolonier, som er klassificeret Sommerhuse o.a., er alle zonemæssigt beliggende i sommerhusområde og kan udstykkes til sommerhusgrunde med et grundareal på minimum 2000 m^2 jf. rammebestemmelserne for de enkelte områder.

Feriekolonier, som er klassificeret Feriecentre og som er beliggende i landzone, kan kun omdannes til feriecentre i eksisterende bygninger. Såfremt feriekolonierne er beliggende i sommerhusområde, kan der foretages enkelte udbygninger, jf. rammebestemmelserne for de enkelte områder.

Feriekolonier, som er klassificeret Feriehusbebyggelse, er alle zonemæssigt beliggende sommerhusområde og kan omdannes og udstykkes til feriehuse jf. rammebestemmelserne for de enkelte områder.

Omdannede feriekolonier

De feriekolonier der er udpeget til ændret anvendelse til feriecenter, feriehusbebyggelse eller naturformidlingscenter er, med undtagelse af en enkelt feriekoloni, beliggende langs kommunens vestkyst omkring Sejerø Bugt på strækningen mellem Ordrup strand og Ellinge Lyng. Den sidste koloni ligger ved kommunens nordkyst ved Nykøbing Lyng.

Af de 34 feriekolonier i Odsherred Kommune kan 10 kolonier omdannes til enten 'feriecentre' eller 'feriehusbebyggelse' i prioriteret rækkefølge efter zoneforholdene, idet feriekolonier i sommerhusområde bliver prioriteret før kolonier i landzone. Feriecenterudpegninger vil blive foretrukket i sommerhusområder. Egnede vil feriekolonier i landzone blive udpeget til feriehusbebyggelse. Disse vil ikke kunne udstykkes. Ligeledes kan der, som udgangspunkt, ikke tillades en udbygning af eksisterende bebyggelse i landzone.

Klassifikation	Antal i landzone	Antal i sommerhus-område	Antal med blandede zoneforhold	I alt
Naturområde	10	5	1	16
Sommerhus o.a.	-	8	-	8
Feriecentre	4	1	1	6
Feriehusbebyggelse	-	4	-	4

Feriecenterudpegninger

Retningslinjer

6.8.1 Placering af feriekolonier, feriecenter og feriehusbebyggelse fremgår på kort 6B - Feriekolonier.



1. Børneringen
2. Ejnersbo
3. Enebærgården
4. Enebærhuset
5. Eriksminde
6. Feriegården
7. Fyrgården
8. Fyrnegården
9. Glænø
10. Hvidovrekolonien - FB
11. Højbjerghus
12. Høve Strand - FC
13. Isære
14. Klinteborg - FC)
15. Klitborg
16. Kongelejren - FB
17. Lumsås
18. Lyngborgen - FC
19. Lyngby-taarbæk - FC
20. Løvehuset
21. Mølle-lejren
22. Nordstrand - FC
23. Nørrevang
24. Sct. Georgslejren
25. Sejerborg - FC
26. Skamlebæk
27. Skansen
28. Skrænten
29. Solborgen - FC
30. Strandhusene
31. Svinget
32. Søllerødlejren
33. Sødalinge bakker - FB
34. Vinkelhuset

FC Udpeget til feriecenter

FB Udpeget til feriehusbebyggelse (defineret som ferieboliger med fælles friarealer og bygningsfaciliteter

Kort 6B Feriekolonier

6.8.2 I kystnærhedszone kan feriekolonier ikke omdannes til feriehusbebyggelse medmindre de er beliggende i sommerhusområde.

6.8.3 Feriekolonier i sommerhusområder har førsteprioritet i forbindelse med omdannelse til feriehuse eller feriecentre.

6.8.4 Følgende feriekolonier i sommerhusområde kan omdannes til feriecenter:

- Lyngborgen, Enebærvej 4, Vig (5R4).
- Solborgen, Strandgårdsleddet 2, Vig (7R3).

6.8.5 Følgende feriekolonier i landzone kan omdannes til feriecentre i eksisterende bygninger, såfremt der kan dokumenteres et behov herfor. Feriekolonier i landzone kan ikke udstykkes eller udbygges.

- Sejerborg, Asnæs Lyngvej 3, Asnæs (7R5).
- Klinteborg, Ribsvej 9, Fårevejle (11R6).
- Nordstrand, Skærbygårdsvej 15, Nykøbing Sj. (3R12).
- Høve Strand, Asnæs Lyngvej 11, Asnæs (7R4).

6.8.6 Følgende feriekolonier i sommerhusområde kan omdannes til feriehusbebyggelse:

- Ericavej Kolonien, Ericavej 2, Vig Lyng (7R6).
- Kongelejren, Lyngvej 68, Vig (5R5).
- Lyngby-Taarbæk, Nordstrandsvej 101, Nykøbing Sj. (3R9).
- Veddinge Bakker, Svellebakken 13, Fårevejle (11R7).

6.8.7 Offentlighedens adgang til kyst- og strandarealer gennem de eksisterende feriekolonigrunde skal fortsat sikres uanset ejerforholdet og evt. omdannelse til feriecentre eller feriehusbebyggelse.



6.9 CAMPINGPLADSER

Redegørelse

Odsherred Kommune indeholder en række Campingpladser som en del af overnatningsudbuddet. Disse er følgende:

- Odsherred Camping – Nordstrand.
- Kongsøre Camping.
- Sanddobberne Camping.
- DCU Camping - Rørvig Strand.
- Teglværksgårdens Camping.
- Vig Camping.

Der er ikke fastlagt nogen maksimumgrænse for, hvor store campingpladser må være. Hensynet til landskabs-, natur-, kultur- og fritidsinteresser sætter dog grænser for størrelsen af den enkelte campingplads. Ifølge campingreglementet kan der kun etableres nye campingpladser på minimum 100 campingenheder, men såfremt særlige forhold gør sig gældende, kan mindre pladser etableres.

For at campister får en oplevelse af at opholde sig i Odsherreds smukke natur og for at egnens karakteristika bevares skal campingpladserne landskabsarkitektonisk være tilpasset omgivelserne i forhold til beplantning, terræn, bygninger, inventar og infrastruktur og der skal værnes om et højt naturindhold på campingområdet.

Byrådet vil være imødekommende over for ønsker om vintercampering og opførelse af campinghytter på eksisterende campingpladser inden for kommuneplanens fastsatte rammer.

Med hensyn til DCU Camping Rørvig Strand (tidligere Skærby Camping) har kommunen interesse i at imødekommende eventuelle mindre udvidelser af pladskapaciteten, idet campingpladsen ligger inden for helårsturismestrategiens geografiske fokusområde. Derfor er der i campingpladsens ramme mulighed for at etablere 33 campingenheder inden for dens nuværende areal.

Campingpladsen ved Sanddobberne og Høve Camping kan ikke udvides på grund af de høje naturmæssige værdier i området. Der skal på længere sigt findes en alternativ placering.





Kort 6C Campingpladser

Retningslinjer

6.9.1 Campingpladser kan etableres i byområder og sommerhusområder. Det forudsættes, at placeringen er i overensstemmelse med intentionerne i planlovens kystbestemmelser, og at naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsmæssige interesser ikke tilsidesættes samt at adgangsforhold og nabohensyn mv. kan løses på en tilfredsstillende måde. Eksisterende campingpladser er vist på kort 6C - Campingpladser.

6.9.2 Udenfor by- og sommerhusområder kan der kun etableres ny campingplads i anlægsområder udlagt til campingpladser. Der kan tillades vintercamping, vinteropbevaring og opførelse af hytter på eksisterende campingpladser, hvis beskyttelsesmæssige forhold ikke taler imod dette.

6.11 OVERNATNINGSMULIGHEDER

Mål - Byrådet vil

- fremme muligheden for længere ophold i naturen, herunder overnatningsmuligheder.

Redegørelse

Primitive overnatningspladser søges placeret i tilknytning til det eksisterende rekreative stinetværk og nær lystbådehavne. Odsherred Kommune er imødekommende for mindre shelterpladser, særligt i forbindelse med istidsruten, som åbner naturen for nye oplevelser.

Friluftsgårde

Friluftsgårde er anlæg, der normalt kan rummes i eksisterende bygninger - fx overflødige landbrugsbygninger. Friluftsgårdene har et alment socialt og pædagogisk sigte på naturformidling.

Primitive overnatningspladser

Ved et shelter forstås et ly for vejret til ophold og overnatning i jordniveau, som ikke må være hyttelignende, dvs. det skal være åbent (typisk med en åben facade, der ikke kan lukkes med låger o.l.), lavt (typisk ikke ståhøjde) og primitivt (ingen faciliteter).

Ved afgørelse af, om der er tale om et primitivt overnatningssted, skal der lægges vægt på en række forhold såsom arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed, antal telte, der kan opstilles samt opholdets varighed og faciliteter. Det forudsættes således, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til 5-8 telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlende o.l., samt at der af faciliteter kun forefindes et multtoilet, enkelte shelters, samt mulighed for vand. På primitive overnatningssteder kan der således ikke opstilles faste konstruktioner, såsom sanitetsbygninger, hytter e.l., ligesom der ikke må placeres campingvogne. Der gøres opmærksom på, at naturbeskyttelseslovens kap. 4 indeholder generelle regler om offentlighedens adgang.

Kilde: Vejledning til planloven

Retningslinjer

6.11.1 Friluftsgårde, naturskoler, spejderhytter, lejrhytter og teltpladser med et alment, socialt og pædagogisk sigte kan tillades etableret, såfremt de beskyttelsesmæssige eller jordbrugsmæssige forhold ikke taler imod dette. Etablering skal fortrinsvist ske i tilknytning til eksisterende bygninger eller anlæg.

6.11.2 Primitive overnatningspladser, der kan rumme op til fem telte til lejlighedsvis teltslagning, kan frit etableres på en mindre del af en beboet ejendom, som i øvrigt anvendes til andre formål.

6.11.3 Shelters i landzone kræver landzonetilladelse, da de ikke indgår under regler for sekundær bebyggelse.

6.12 LYSTBÅDEHAVNE

Mål - Byrådet vil

- fortsat rette et særligt fokus på udvikling af havneområder, herunder fremme muligheden for friluftsbadning og udvikling af andre aktiviteter, der understøtter byens liv og kommercielle muligheder. Vedligeholdelsesniveauet på havnene skal løftes og helhedsplanerne realiseres.

Redegørelse

Havne	Antal bådpladser
Odden Havn	162
Rørvig Havn	281
Nykøbing Sj Havn	405

Bådpladser



Rørvig Lystbådehavn

Anlæg af lystbådehavne forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet i kraft af statens højhedsret over søterritoriet. Ændringer af bestående lystbådehavne forudsætter ligeledes Kystdirektoratets tilladelse.

Odsherred Kommune vil i den kommende planperiode undersøge muligheder for stadepladser på kommunens havne, og arbejde imod at udarbejde stadepladsplaner for Odden-, Rørvig- og Nykøbing Sj Havne. Disse planer skal muliggøre lettere adgang til stadepladser, som kan tilbyde salg af lokale fødevarer, kunsthåndværk mm. og give mulighed for en flersidig adgang på havneområderne i Odsherred.

Tabel nedenunder viser rummeligheden i kommunens lystbådehavne. Der planlægges ikke for nyanlæg eller udvidelse af lystbådehavne i denne kommuneplanperiode. Ved nyanlæg og udvidelse af lystbådehavne i kommende planperioder skal anlægsområder udpeges.

Se endvidere kort 6D Lystbådehavne.



Kort 6D Lystbådehavne

Retningslinjer

6.12.1 Nyanlæg og udvidelse af lystbådehavne kan kun foregå på baggrund af en konkret vurdering af naturbeskyttelsesinteresser og kulturhistoriske interesser. Eksisterende lystbådehavne er vist på kort 6E - Lystbådehavne.

6.14 BADESTRANDE – KYST OG STRAND

Mål – Byrådet vil

- sikre at strandene fortsat er tilgængelige og rummer de rekreative værdier, som i så høj grad værdsættes. Vi ønsker at sikre balance for strandene som naturdestination, eventsted og som afsæt til vandaktiviteter, samt tilbyde handicapvenlige strande.

Redegørelse

Badestrande er områder, som i en kommuneplan er udlagt særligt til badeformål, eller det er øvrige områder, hvor der findes badevand, jf. badevandsbekendtgørelsen.

Der er udpeget 33 badestrande i Odsherred Kommune. Strandene er udpeget ud fra en forventning om hvor der forventes flest badende, og hvor badevandskvaliteten forventes at være god.

11 af badestrandene er Kyst og Strand-lokaliteter. Kyst og Strand er Odsherreds mærkningsordning for strande og kystlokaliteter, hvor strandene skal være kendt for at have en særlig høj kvalitet, mens både strandene og kystlokaliteterne skal være kendt for at byde på særligt gode oplevelser. Kyst og Strand-strandene er let genkendelige da der i badesæsonen er hejst et Kyst og Strand flag. Der er udviklet en app, der fortæller om Kyst og Strand-lokaliteterne. Der arbejdes løbende på at udvide antallet af lokaliteter under Kyst og Strand og på at udvide mulighederne i app'en.

Kommunen sikrer, at badevandskvaliteten overvåges. Det sker efter reglerne i Bekendtgørelse om badevand og badeområder. Et godkendt laboratorium udtager prøver i badesæsonen, som løber i perioden 1. juni - 1. september. Badevandet bliver undersøgt for tarmbakterierne Escherichia coli og intestinale enterokokker. Kyst og Strand-strande bliver kontrolleret oftere end en almindelig strand.

Odsherred Kommune offentliggør resultaterne af prøvetagningerne på kommunens hjemmeside.

Når en prøve bliver taget, går der 2-3 dage før resultatet er klart. Derfor giver resultatet af prøven kun et øjebliksbillede af vandkvaliteten på dagen for udtagningen af prøven.

Hvis badevandskvaliteten er dårlig undersøger kommunen om det er en kortvarig forurening ved at tage omprøver. Hvis en forurening ikke straks kan nedbringes til det hygiejnisk forsvarlige, vil kommunen fraråde badning. Dette sker altid efter samråd med Styrelsen for Patientsikkerhed.

Oplysninger om "badning frarådes" eller "forbud mod badning" offentliggøres på kommunens hjemmeside og på kommunens officielle Facebookside, og der bliver også sat skilt op på stranden. Hvis overskridelsen er sket på en Kyst og Strand-strand, kan det ses i appen.



Kort 6E Kyst og Strand

Retningslinjer

6.14.1 Kyst og Strand-strandene er kendetegnet ved høj kvalitet og i badesæsonen er der hejst Kyst og Strand-flag. Se kort 6E – Kyst og Strand.

6.14.2 Der arbejdes løbende på at udvide antallet af lokaliteter under Kyst og Strand.

6.14.3 Videreudvikling af Kyst og Strand-app'en samt anden formidling af mærkningsordningen bliver løbende prioriteret.





7 Geopark Odsherred

7 GEOPARK ODSHERRED

Mål - Byrådet vil

- arbejde for, at Geopark Odsherred forbliver en Unesco Global Geopark.
- samarbejde med Fonden Geopark Odsherred omkring den fortsatte udvikling af Geopark Odsherred.
- arbejde for at den Geologiske arv, de værdifulde landskabstræk samt kyster opretholdes og er tilgængelige for offentligheden.

Geopark Odsherred er det største udviklingsprojekt i Odsherred og dækker hele kommunens areal. En geopark er et areal med en geologisk arv af særlig betydning, der fremstår tydelig i landskabet og som skaber fundamentet for landskabelige oplevelser og kulturelle attraktioner. Geoparker tager udgangspunkt i de stedbundne ressourcer som potentiale for bæredygtig udvikling og er samtidig baseret på lokal identitet og stolthed. Geologien og landskabets dannelse er derfor det grundlæggende i geoparker – og dermed også i Geopark Odsherred.

I 2014 blev Geopark Odsherred optaget som medlem i det internationale Global Geoparks Network (GGN), som den første geopark i Danmark. I 2015 blev de 120 eksisterende Globale Geoparker på verdensplan, der iblandt Odsherred, optaget i UNESCOs nye program International Geoscience and Geoparks Programme (IGGP). I 2015 blev Fonden Geopark Odsherred oprettet og Geopark Odsherred blev dermed en selvstændig erhvervsdrivende institution med en bestyrelse og sekretariat uden for det kommunale regi. Fonden Geopark Odsherred har udarbejdet en strategi for 2019-2024, hvor de væsentligste elementer implementeres i denne kommuneplan.

Alle UNESCO Global Geoparker bliver re-evalueret løbende hvert 4.år. I denne planperiode skal Geopark Odsherred re-evalueres i 2022.

7.1 GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER OG KYSTNÆRE VÆRDIER

Geologi

Odsherred-buerne er en nøglelokalitet for forståelsen af de glaciale landskabsdannelser fra den seneste istid - Weichsel-istiden. Odsherred-buerne er et klassisk, geomorfologisk eksempel på den 'glaciale serie' med inderlavning, randmorænestrøg, og smeltevandsletter. Kun få steder i Nordeuropa kan den geologiske kombination, som er repræsenteret i den glaciale serie demonstreres så tydeligt og pædagogisk som i Odsherred. Derfor har denne egn ikke blot national interesse, men den er også geologisk set en lokalitet af international interesse.

Det ungbaltiske isfremstød

Odsherred-buerne blev skabt under Weichsel-istiden, som fandt sted fra 100.000 – 10.000 år f.kr. I istiden var der store kræfter på spil, da store ismasser, kaldet gletsjere eller isskjold, omplacerede store mængder jord og sten. Isskjoldets rand lå i det vi i dag kender som Østersøen. Mellem 15.000 og 16.000 år f.kr. bevægede en isstrøm sig fra isskjoldet ind over det østlige Danmark. Isstrømmen transporterede store mængder jord og sten med sig og pressede endvidere jord og sten op foran isfronten og skabte derved bl.a. de bueformede randmorænebakker, vi kender som Odsherred-buerne. Noget af det materiale som randmorænerne er skabt af, stammer fra det vi i dag kender som Lammefjorden.

Gletsjeren har fjernet materiale derfra og lavet det man, i geologiske termer, kalder en inderlavning og i stedet presset det op til en randmoræne. Under Weichsel-istiden var vandstanden i verdenshavene 30-40 m under det nuværende havniveau og Danmark var landfast med England.

Isafsmeltningen

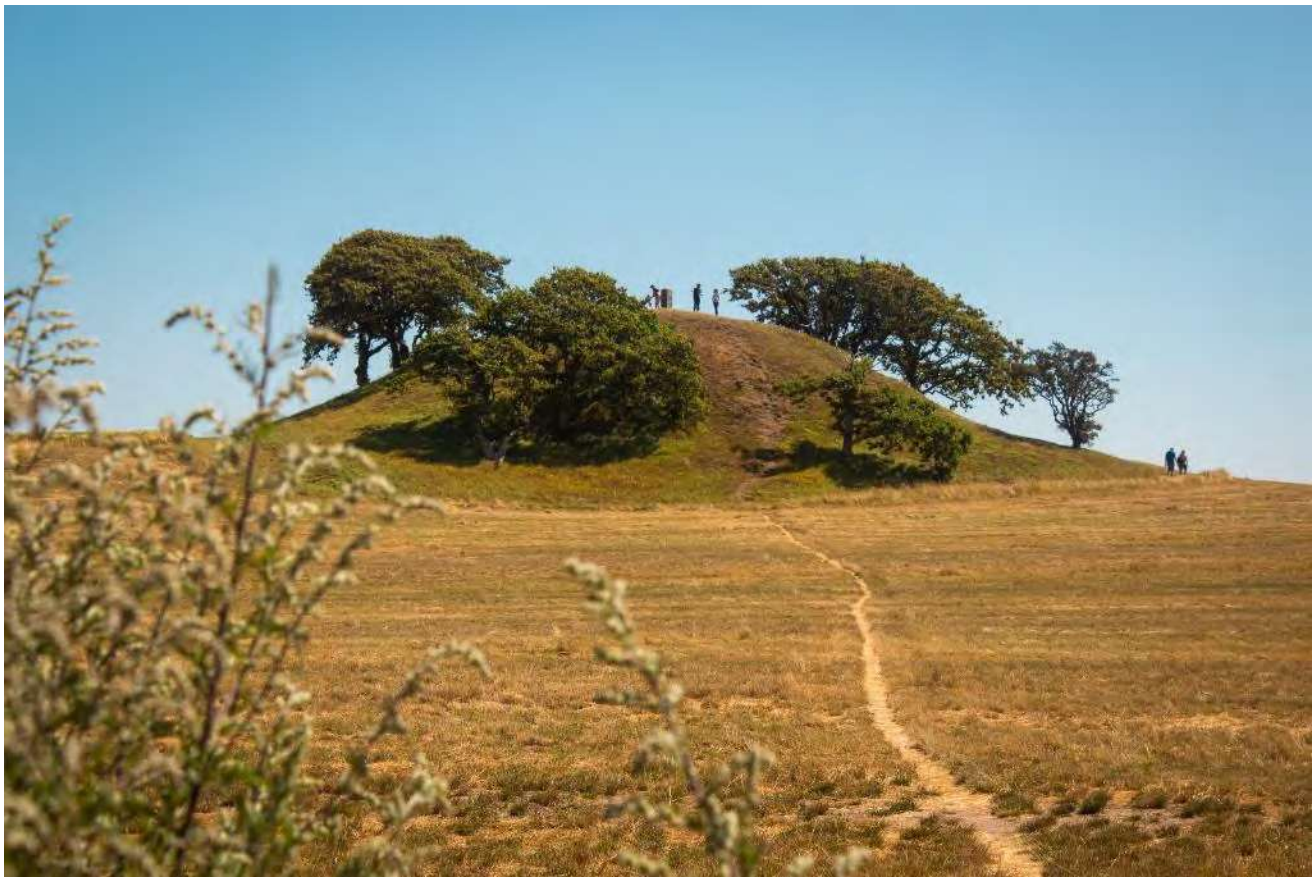
Weichsel-istiden sluttede omkring 14.000 – 12.500 år f.Kr. Smeltevandet fossede ud over landskabet, da isen begyndte at bortsmelte. Smeltevandet transporterede en masse materiale med sig, som blev aflejret undervejs og dannede derved store smeltevandssletter bl.a. i det, der nu kendes som Sejerø Bugt. Ud over smeltevandssletter, blev der dannet smeltevandsdale. I Odsherred kan smeltevandsdalene opleves i landskabet bl.a. ved Diesebjerg.

Vandstandsstigning

I stenalderen, ca. 5.000 f.Kr., var al isen forsvundet fra Danmark og med isafsmeltningen steg havniveauet til ca. 4 m højere end i dag. Litorinahavet (stenalderhavet) gik dybt ind i lavningerne omkring de store randmoræne bakker og Odsherred var et landskab bestående af mange øer og moræneknolde, kun forbundet med Sjælland ved landtangen ved "Draget" hvor Dragsholm Slot ligger i dag.

Landhævningen

Da isen var bortsmeltet begyndte landet langsomt at hæve sig. Denne hæving finder fortsat sted i dag. Landhævningen skyldes, at jordskorpen løftes "på plads" efter at vægten fra istidens gletsjere ikke længere er til stede. I Odsherred er landskabet hævet omkring 4 m siden stenalderen. I Odsherred finder man i dag derfor kystskrænter fra stenalderen inde på land. Disse kystskrænter kaldes Litorinaskrænter og er opkaldt efter Litorinahavet (Stenalderhavet). Langsomt forsvandt havet fra de lavest liggende områder i Odsherred. Stenalderkystlinjen omkring Trundholm Mose, vest for Højby-buen og Vig-buen, blev afsnøret af strandvolde som blev bygget uden på stenalderkystlinjen. Den yderste af disse strandvolde er den vi i dag kender som Korevlerne.

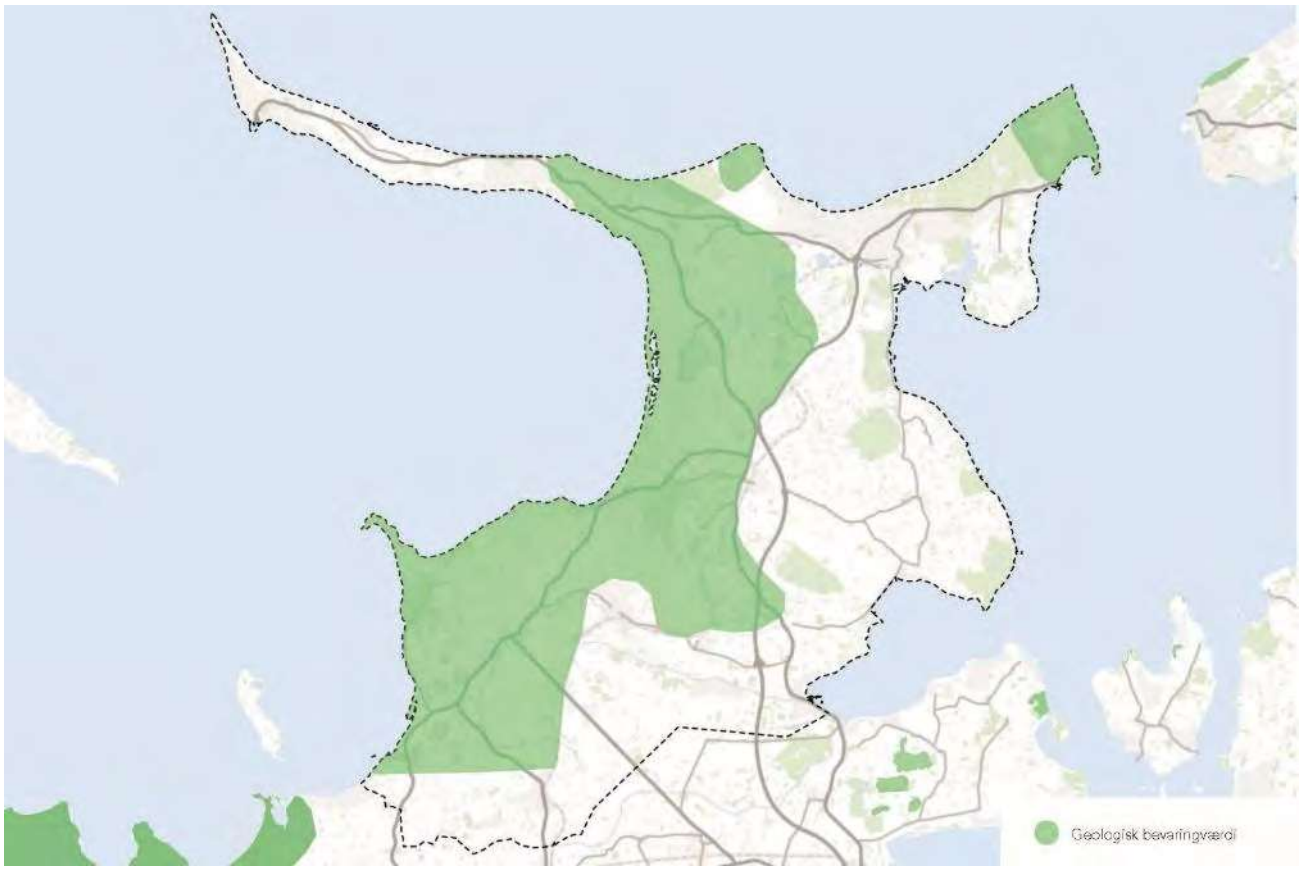


Vejrhøj

7.2 NATIONALE GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Redegørelse

Naturstyrelsen har i samarbejde med De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) udarbejdet et kort over værdifulde geologiske områder i Danmark. Kort 7A viser de geologiske udpegninger, der findes i Odsherred Kommune, samt et regionalt udpegningsområde beskrevet herunder:



Kort 7A Geologisk bevaringsværdi

Odsherred (NGI132)

Det geologiske hovedtema er den glaciale landskabsserie, som blev skabt i forbindelse med Bælthav-fremstødet mod slutningen af sidste istid. Randmorænerne, de tre bueformede bakkestrøg som tilsammen udgør Odsherredbuerne og de tilhørende inderlavninger (Lammefjord, Sidinge Fjord og Nykøbing Bugt), fremstår tydelige i Odsherreds landskab, mens smeltevandssletten vest for bakkerne for størstedelen er overskyllet af Sejerø Bugt eller dækket af yngre aflejringer. Den nutidige kystudvikling i området er bl.a. Korevlerne og Sanddobberne, som er enestående kystlokaliteter. Området Odsherred 132 har status af Nationalt Geologisk Interesseområde (NGI) samt geologisk og geomorfologisk nøglelokalitet af international interesse.

Rørvig-halvøen (NGI214)

Rørvig-halvøen består af et rigt varieret marint forland med klitdannelser opbygget omkring glacialt landskab. Det marine forland domineres af strandvoldssletter med afsnørede strandsøer. Korshage er et vinkelforland, men Skansehage er en aktiv krumodde. Området Rørvig-halvøen har status af Nationalt Geologisk Interesseområde (NGI

Klintebjerg - regionalt geologisk interesseområde

Klintebjerg er et 34 m højt fremspring på nordkysten. Klinten var en ø af istidsaflejringer i Stenalderhavet. Selve klinten består bl.a. af paleocæne (65,5 – 55,8 millioner år siden) kalkblokke i groft

smeltevandsgrus, der tidligere blev udvundet i råstofgrave. Oprindelsen af de paleocæne kalkstensblokke på denne lokalitet er stadig dårligt kendt. Langs kysten, vest for Klintebjerg, findes de største rullestensstrandvolde på Sjælland. Strandvoldene er opbygget af materiale fra klinten. Klintebjerg er klassificeret som et geologisk interesseområde med regional værdi.

Korevlerne
Korevlerne er en lagune midt imellem to sandrevler. Det er et område, der i lang tid lå under vand, indtil det voksede frem i begyndelsen af 1900-tallet efter en voldsom storm. Området er derfor omtrent 100 år gammelt og rummer vilde dyr, sjældne planter og en natur, som både består af sandklitter, kystlaguner, klitheder samt strandeng og -sump.

Skamlebæk
Den smeltevandskløft, der strækker sig fra Disbjerg og ud mod Skamlebæk Radiostation, er ca. 1,5 km lang. Højdeforskellen fra bunden af kløften til ryggen af Vejrhøjbuen er på op til 40 m. Fra både Disbjerg og Bolinge Bakke, hvor Skamlebæktårnet står, er der udsyn over denne nøglelokalitet i Geopark Odsherreds istidslandskab.

Retningslinjer

7.2.1 De nationale Geologiske Interesseområder i Odsherred ses på kort 7A – Geologisk bevaringsværdi.

7.2.2 De nationale geologiske interesseområder i Odsherred – Odsherred 132 og Rørvighalvøen 214 - må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning, bioenergiafgrøder, samt kystsikring. Særlige forhold gælder for udpegede råstofgraveområder (se afsnit 9.3 i kapitel 9.0 Beskyttelse i det åbne land).

7.2.3 Det regionale geologiske interesseområde Klintebjerg 413 er ligeledes omfattet af bestemmelserne i retningslinjerne 7.1.2.



Korevlerne

7.3 KYSTLANDSKABET

Redegørelse

Kystlandskaber er også med i de Geologiske Interesseområder. I Danmark er der udpeget 99 værdifulde geologiske kystprofiler, som kommunerne er forpligtiget til at bevare. Hver især udgør kystprofilerne nøgleområder for iagttagelse af processer, former og aflejringer i kystzonen samt for forståelsen af kystzonens opbygning og tilblivelse.

- **Rørvig-halvøen (NK7)**

  På Rørvig-halvøen findes centralt gamle litorinakystskrænter, som i dag er omgivet at marint forland. Det marine forland domineres af strandvoldssletter. Kystudviklingen er fortsat aktiv i området, men er desværre påvirket af fejlslagen kystsikring. Rørvig-halvøen er udpeget som Nationalt Kystlandskab (NK).

- **Korevlen (NK8)**

  På hedesletten foran Odsherred-buerne har der i årtusinder foregået en udbygning af marint forland. Udbygningen sker som barrierer og de gamle barrierer findes så langt tilbage i landet som ved Trundholm Mose. Korevlerne er udpeget som kystlandskab med lokal og regional interesse (K).

- **Ordrup Næs – Sanddobberne (NK9)**

  Ordrup Næs og Sanddobberne er en barrierekyst, som er dannet som følge af et stort fald i strømhastighed. Der tilføres materiale til barriereopbygningen fra nord. På indersiden af barrieren findes tilgroningsforland samt klitlandskab. Området er udpeget som kystlandskab med lokal og regional interesse (K).

Litorina kystskrænter (L)

Litorinaskrænterne opstod i stenalderen ca. 5000 f.Kr. og er en særlig iøjefaldende og fremtrædende landskabsform i Odsherred. Skrænterne giver et tydeligt billede af det ø-rige Odsherred en gang var, efter isen var forsvundet.

Kort 7B viser litorinaskrænterne i Odsherred sammen med de øvrige geologiske og kystnære udpegninger på kort 7A og 7C beskrevet i afsnit 7.1 og 7.2.

Skrænterne ligger mere eller mindre i forlængelse af hinanden, og kan derfor være særdeles velegnede som grønne korridorer i landskabet, hvor flora og fauna kan spredes. Naturværdierne på mange af særligt de sydvendte litorinaskrænter er i dag beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I denne kommuneplan er litorinaskrænterne vist i sin sammenhæng og er kun omfattet af eksisterende lovgivning i det åbne land. Skal skrænterne fungerer som grønne korridorer fordrer dette en skærpet planlægning og administration.

Kort 7B Litorinaskrænterne er et vigtigt element for landskabsforståelsen i Geopark Odsherred.



Kort 7B Litorinaskrænter



Kort 7C Kystlandskabet

Retningslinjer

7.3.1 I det nationale kystlandskab Rørvig NK7 skal den naturlige kystdynamik bevares og sikres, og hverken kystsikring eller kystfodring må finde sted.

7.3.2 Inden for det nationale kystlandskab Rørvig NK7 de naturgivne forhold opretholdes så de dynamiske processer mellem land og hav kan forløbe uhindret og så væsentlige hensyn til sårbar flora og fauna respekteres.

7.3.3 I kystlandskaberne omkring Korevlerne (K8) og Ordrup Næs – Sanddobberne (K9) gælder ligeledes retningslinjerne i 7.2.2 og 7.2.3.

7.3.4 Værdifulde geologiske landskabstræk må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg eller skovbeplantning. Værdifulde geologiske kystprofiler skal bevares.

7.3.5 Litorinaskrænterne må ikke udjævnes eller sløres og skal friholdes for beplantning og bebyggelse, således at de fremstår synlige i landskabet. En række ældre skovområder, naturlig urørt skov, på litorinaskrænter har væsentlige naturværdier og skal bevares.



Skamlebæk-sletten

7.4 GEOPARK ODSHERRED-LANDSKABET I CENTRUM

Redegørelse

Odsherred-buerne er en del af vores nationale geologiske arv og i Odsherred er de stedbundne ressourcer indlejret i dette storslåede landskab. Der er en linje fra den geologiske arv til landskabets anvendelse i dag. Linjen går gennem egnens mangfoldige kulturhistorie, landskabskunsten, de langstrakte kyster, fredede naturområder og til de lokale råvarer, der i dag produceres i hele herredet.

Med geologien og landskabet som grundsten hviler Geopark Odsherred i dag på tre hovedtemaer; kulturhistorie, kunst og lokale råvarer, som gennem et samlet formidlingskoncept har bragt Odsherred på verdenskortet som UNESCO Global Geopark.

Afgrænsningen af Geopark Odsherred omfatter hele Odsherred Kommune. Denne administrative afgrænsning følger de internationale standarter for Geoparker, hvor udgangspunktet i Odsherred er de to nationale geologiske interesseområder (NGI) samt de tre udpegede kystlandskaber.

UNESCOs internationale program IGGP, er et udviklingskoncept for livet. Geoparker revurderes hvert 4. år og er møntet på fortsat udvikling af området inden for de internationale Geopark-standarder. Derfor vil første del af denne planperiode være koncentreret om den største milepæl for Geopark Odsherred – reevalueringen i 2022.



Fremvisning af fundsted og model for projekt for Hendes Majestæt dronningen i september 2016

Kravene til reevaluering er i store træk følgende:

- Hovedveje i og omkring geoparken bør forsynes med flere vejskilte, der leder besøgende til geosites og andre vigtige steder i geoparken.
- Uddannelsesprogrammer bør være mere spændende og tilbyde flere involverende aktiviteter i samarbejde med skolerne.
- Der bør indføres mere fortolkning af istidsbuerne i turismeformidlingen.
- Der bør udvikles en klar partnerskabsstrategi.
- Kommunikation og partnerskaber med andre Unesco geoparker bør styrkes.

Herudover vil opgaven i den kommende planperiode være at understøtte realiseringen af geoparkens strategi for 2019-2024, som bl.a. omfatter ambitioner om at realisere 2. etape af højderygstien, styrke Odsherred som destination for cykel-entusiaster, etablere fødevareruter, etablere yderligere geopark-infopunkter og at udvikle Solvognens Fundsted yderligere.

Retningslinjer

7.4.1 De geologiske og kystnære værdier danner grundlag for de stedbunde ressourcer i Odsherred og skal sikres gennem bæredygtig udvikling af Geopark Odsherreds hovedtemaer – kulturhistorie, kunst og lokale fødevarer.

7.4.2 Gennem udvikling af lokaliteter og områder i Geopark Odsherred skal en forbedret adgang til de geologiske og kystnære værdier sikre øget formidling og oplevelser i landskabet til lokale, sommerhusejere, turister og andre interessegrupper.

7.4.3 Udviklingen af lokaliteter og områder skal desuden sikre at forståelsen for landskabets dannelse og geopark-begrebet øges blandt lokale, sommerhusejere, turister og andre interessegrupper.

7.4.4 Arealer omkring de skiltede geosites og flagskibslokaliteter skal forvaltes således at de stedlige geologiske kvaliteter fremmes, og at der ikke tillades aktiviteter der slører eller ødelægger de geologiske værdier, eller forhindrer formidling. Den arealmæssige udstrækning af disse retningslinjer afhænger af den enkelte site. Forvaltningens afgørelser beror på konkrete skøn i hvert enkelt tilfælde.



Kystskrænt ved Ordrup Næs

7.5 FLAGSKIBSLOKALITETER OG SYNLIGGØRELSE AF GEOPARK ODSHERRED

Redegørelse

Byrådet har indtil 2022 bevilget 2,0 mio. kr. til den fortsatte drift, udvikling og implementering af Geopark Odsherred. Sammen med midler fra diverse fonde og puljer, indtægter fra udlejning af sommerhuse gennem Feriepartner Odsherred samt indtægtsdækket virksomhed, udgør den kommunale bevilling det økonomiske grundlag i Fonden Geopark Odsherred. I den nuværende driftsaftale er det aftalt, at drøftelser om kommende 4-årig aftale for perioden 2023-2026 skal indledes senest i juni 2022.

Fonden Geopark Odsherred arbejder i denne planperiode specifikt med synliggørelse og konkretisering af Geopark Odsherred. Gennem forskellige partnerskabsaftaler med lokale institutioner og lodsejere samt nationale organisationer samarbejder Geopark Odsherred omkring udviklingen af flagskibslokaliteter.

I denne planperiode arbejder Geopark Odsherred bl.a. med flg. projekter:

- Videreudvikling af Højderygstien med etablering af 2. etape fra Sanddobberne i syd til Lumsås i nord. I 2016 åbnede 1. etape på 7 km. fra Veddinge til Dutterhøje
- Etablering af Odsherred som det mest efterspurgte træningsområde for cykelmotionister, bl.a. ved fortsat udvikling af cykelløbet Geopark Bjerg Grand Prix og etablering og formidling af nye cykelruter.
- Formidling af FN's verdensmål, bl.a. ved etablering af en skulpturpark i Annebergparken med 17 værker, der hver især repræsenterer ét af FN's 17 verdensmål.
- Fortsat udvikling af Solvognens Fundsted i Trundholm Mose. Solvognens Fundsted blev indviet i efteråret 2020, og har siden tiltrukket meget stor interesse og mange besøgende. Der er behov for at udvikle attraktionen yderligere med fx shelters, teltplads, borde og bænke samt en bygning med toilet, formidling og salg af kaffe m.v. Dette kræver, at der tilvejebringes en lokalplan samt (fonds)finansiering.
- Videreudvikling af sammenhængen mellem fødevarer og landskab, herunder etablering af en eller flere fødevarerute(r).
- Øget samarbejde med øvrige geoparker. Geopark Odsherred har i 2021 både indgået en partnerskabsaftale med Geopark Harz – Braunschweiger Land – Ostfalen i Tyskland, og har fået selskab af endnu en UNESCO-geopark i Danmark, nemlig Geopark Vestjylland. Samarbejdet vil blive styrket og konkretiseret i denne planperiode, således at geoparkerne kan profitere af gensidig omtale og promovering.
- Synliggørelse af områder og lokaliteter er en kontinuerlig proces, som i takt med den fortsatte udvikling af Geopark Odsherred skal formidle landskabets dannelse sammen med de lokale, kulturhistoriske og naturmæssige interesser, museer og besøgscentre og de lokale vækstpotentialer i Odsherred.
- Skiltning af områder og lokaliteter vist i kort 7C skal medvirke til at formidle og udbrede forståelsen for de sammenhænge, der er mellem istidslandskabet og den lokale kulturarv i Odsherred. Skiltningen af forskellige geosites forbinder landskabets dannelse med den lokale historie, landskabelig og naturmæssige besøgsdestinationer i forbindelse med udviklingen af den rekreative struktur jf. afsnit 6 - Ferie og Fritid.

Retningslinjer



Kort 7D Flagskibslokaliteter

7.5.1 Kort 7D viser de igangværende projekter og Flagskibslokaliteter, som skal medvirke til at konkretisere og synliggøre Geopark Odsherred hos lokalbefolkningen, turister, private aktører, skoler og institutioner m.fl.

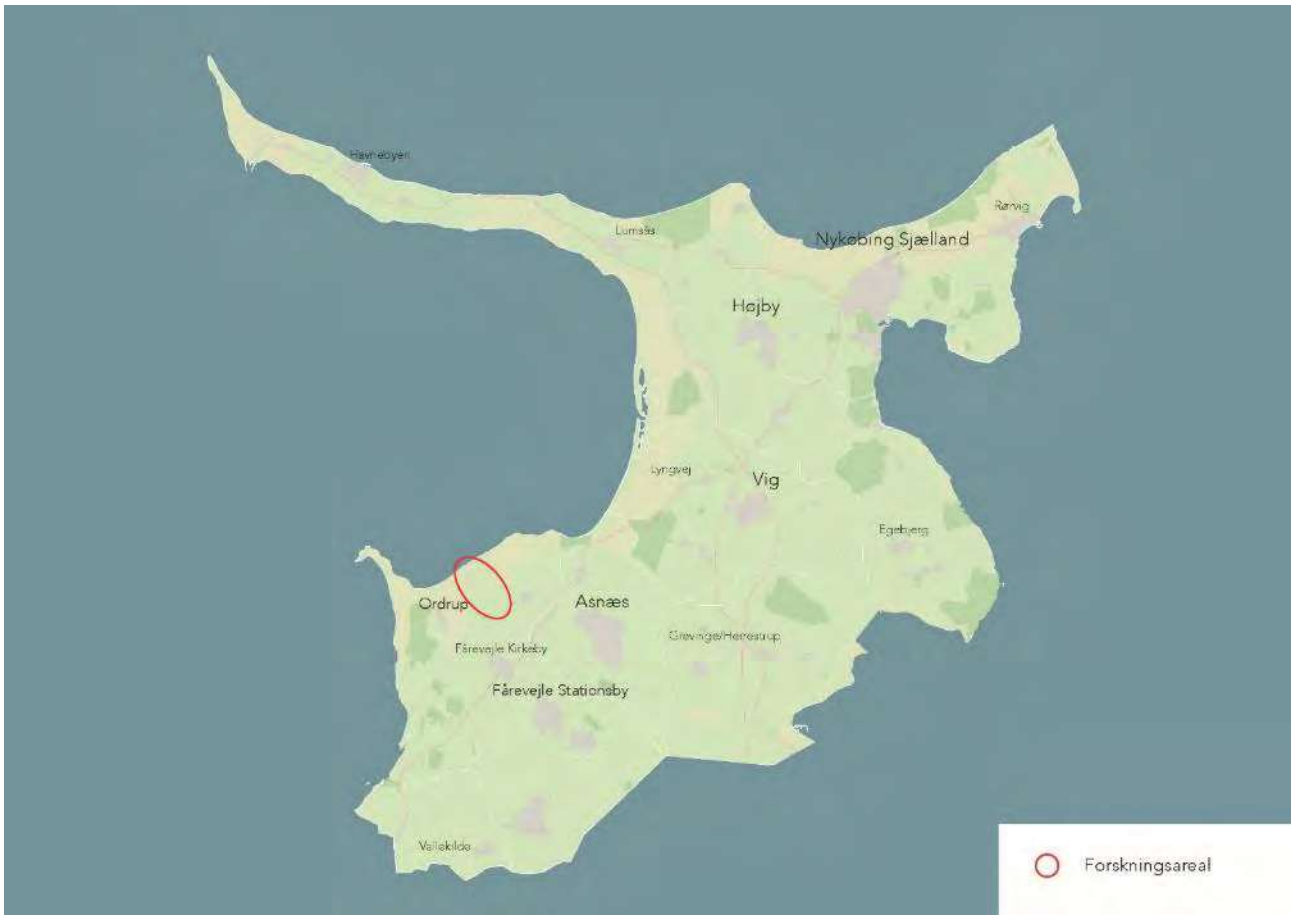
- Geokids
- Lammefjordsprojektet
- Solvognens Fundsted



Kort 7E Geopark infopunkter

7.5.2 Kort 7E viser de lokaliteter i Odsherred, muligheden for at indrette et geoparkinfopunkt / besøgscenter kan blive realiseret.

- Auktionshallen i Havnebyen på Odden
- Klintekroen i Klint
- Tinghuset i Nykøbing Sj.
- Museum Vestsjælland, Anneberggård i Nykøbing Sj.
- Skamlebæk Radiostation
- Odsherred Kunstmuseum i Asnæs
- Malergården
- Nordisk Center for Lokale Fødevarer, Fårevejle St.
- Dragsholm Slot



Kort 7F Naturpleje i fællesskab

7.5.3 Kort 7F viser området ved Skamlebæk og Disebjerg, hvor der i denne planperiode skal udarbejdet en egentlig udviklingsplan, hvor både beskyttelse og benyttelse af de landskabelige og naturmæssige ressourcer indgår. Udviklingsplanen "skal sikre en bæredygtig udvikling af området iht. Retningslinjerne i 7.3 i samarbejde med lokale aktører, dyreholdere, lokale myndigheder, naboer og sommerhusejere mfl.



8 Benyttelse i det åbne land

8 BENYTTELSE I DET ÅBNE LAND

Det udpegede jordbrugsområde I den sydlige del af kommunen er fjernet, tilsvarende er rettet i retningslinjerne. De gamle regionsplaner opererede med en tredeling af landskabet I beskyttelseslandskabs- og jordbrugsområde. Inddelingen anvendes ikke mere. Beskyttelsesområde og landskabsområde blev allerede fjernet ved forrige revision. Landbrugets interesser varetages via udpegningen af særligt værdifuld landbrugsjord. Beskyttelsesinteresserne varetages af udpegningen af Grønt Danmarkskort (kapitel 9) og i udpegningen af landskabstyper (kapitel 9).

Udpegningen af neutralområde for Skovrejsning er fjernet. Udpegningen er egentlig blot en restmængde, når positiv- og negativområder er udpegede. Den var kun anvendt I det tidligere Dragsholm Kommune er derfor nu helt slettet. Alle områder uden for udpegede positive og negative områder, er fortsat neutrale I forhold til skovrejsning.

Mål - Byrådet vil

- arbejde for fremme af lokal produktion af fødevarer.
- arbejde for investeringssikkerhed for landbruget, særligt inden for udpegningen til større husdyrbrug og de særligt værdifulde landbrugsområder.
- arbejde for mere skovrejsning i kommunen med både co2-lagring, biodiversitet og rekreation og sundhed i fokus.

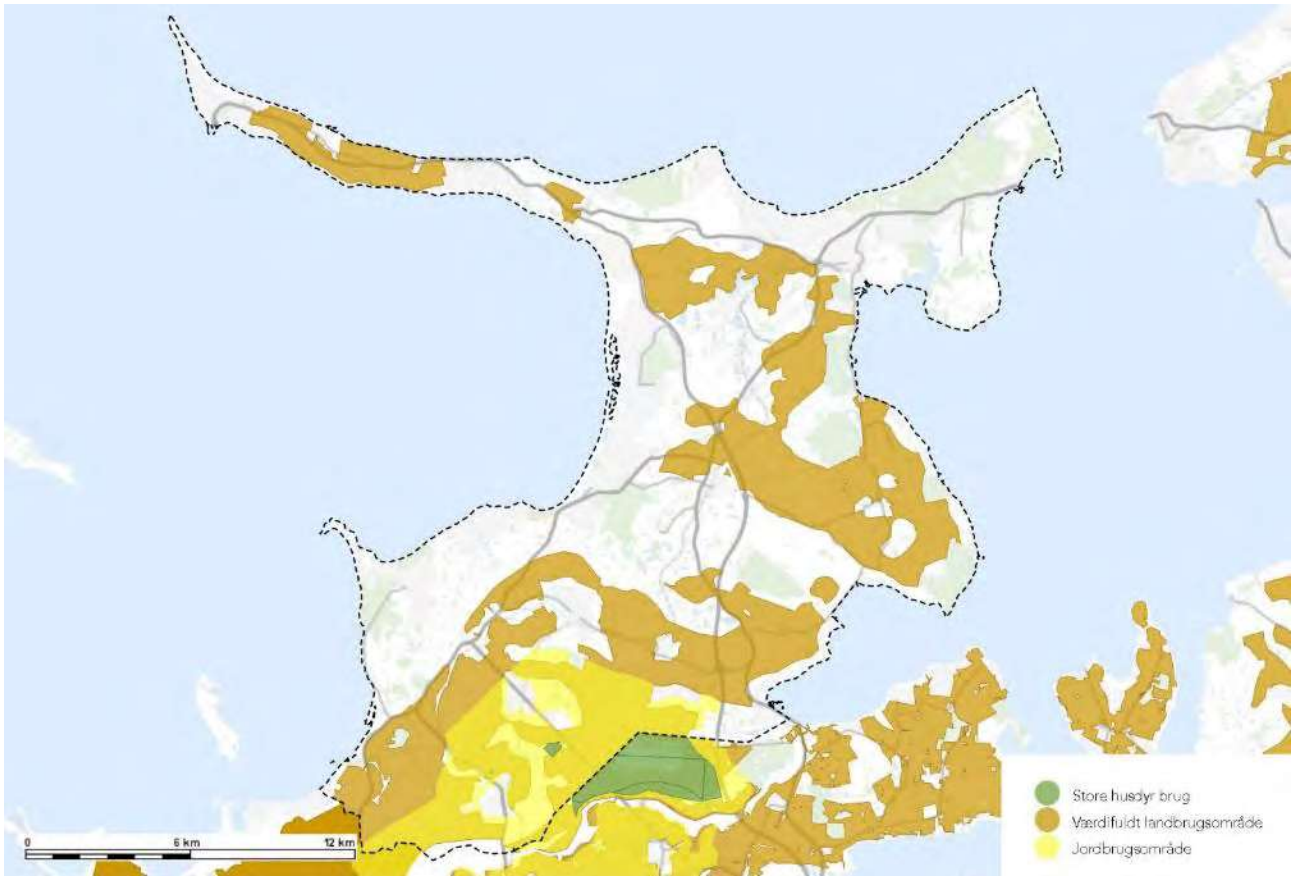
Det åbne land er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsningnegativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

Det danske landskab er et produkt af en geologisk og samfundsmæssig udvikling gennem mange årtusinder. Landskabet er karakteriseret af samspillet mellem naturgrundlaget, de kulturgeografiske mønstre og de rummelige visuelle forhold, som man oplever, når man færdes i landskabet. I Odsherred Kommune er påvirkningerne fra den sidste istid tydelige i landskabet (se kapitel 7 - Geopark Odsherred). Desuden sætter både natur- og kulturhistorie hver især deres præg på landskabet.

De primære benyttelsesinteresser i det åbne land er knyttet til jordbrug. Til strækkelige arealer må bevares til at sikre et bæredygtigt landbrug, som fortsat kan producere fødevarer. Der skal derfor udvises tilbageholdenhed med at inddrage landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Den fremtidige planlægning i det åbne land skal, ud over at sikre fortsat mulighed for jordbrug, sikre både varetagelse af de landskabelige interesser samt forvaltning af arealanvendelse i forbindelse med fx skovrejsning, udlæg af nye veje, tekniske anlæg, friluftsplanlægning og ikke mindst boligbyggeri på landet og i landsbyerne. Det er i høj grad en balance mellem, på den ene side, benyttelse af arealerne og på den anden side beskyttelse af landskabet og naturen.

I det åbne land skal en række forskellige udpegninger med tilhørende retningslinjer sikre balance mellem benyttelses- og beskyttelsesinteresser. De retningslinjer som handler om benyttelse af det åbne land er især udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder, område til placering af store husdyrbrug og skovrejsningsområder, både negativ og positiv.



Kort 8A Særligt værdifuldt landbrugsområde og husdyr

Ændret anvendelse af bygninger i landzone

Ændret anvendelse af bygninger i det åbne land, kræver en anmeldelse til Odsherred Kommune.



Grøntsagsdyrkning på Lammefjorden

8.1 JORDBRUG OG STØRRE HUSDYRBRUG

Redegørelse

Jordbrugserhvervene omfatter landbrug, skovbrug, gartneri m.fl. Planlægningen for jordbrugserhvervene er en afvejning af jordbrugsinteresserne og de øvrige interesser i det åbne land - herunder natur-, miljø-, kultur- og landskabsmæssige interesser samt rekreative interesser.

Det overordnede mål for jordbrugsinteresser at sikre tilstrækkelige arealer til et bæredygtigt jordbrug, der kan producere fødevarer mv. til hjemmemarkedet og til eksport. Inddragelse af landbrugsjord til andre formål, som byudvikling og infrastrukturanlæg, skal derfor ses i forhold til at sikre jordbrugsinteresser samt at sikre mod spredt byvækst.

Ved lokalisering af store husdyrbrug og udvikling af større driftsfaciliteter er det et mål at undgå konflikter med naboer og tage hensyn til natur-, miljø- og landskabsinteresser. Det er ligeledes et mål at sikre, at store nye husdyrbrug placeres i områder, hvor investeringssikkerheden er størst mulig og hvor infrastrukturen er hensigtsmæssig med henblik på fx transport af gylle til biogasanlæg.

Jordbrug

Jordbrugsplanlægningen i kommunen omfatter udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og positivområder til lokalisering af store husdyrbrug (> 500 dyreenheder) samt tilhørende retningslinjer for disse udpegninger.

Kommunen tager udgangspunkt i Statsforvaltningens analyse af jordbrugserhvervene ved udpegning af særligt værdifulde jordbrugsområder og sikring af de jordbrugsmæssige interesser ved kommuneplanlægningen. Den nyeste jordbrugsanalyse er tilgængelig som en GIS-portal og kan ses på jordbrugsanalyser.dk. En analyse af jordbrugserhvervene er udgivet i rapportform og kan ligeledes ses på hjemmesiden jordbrugsanalyser.dk

Odsherred Kommune har gennemgået data og kort fra Statsforvaltningens jordbrugsanalyser og udarbejdet et sammendrag, der beskriver jordbruget i Odsherred Kommune i tal og kort. Skovbrugets interesser varetages primært i afsnit 8.2 – Skovrejsning.



Jordbrugsområde

Det udpegede jordbrugsområde i den sydlige del af kommunen er udgået, da der er tale om en inddeling i landskabet i jordbrugsbeskyttelses- og landskabsområde, som anvendtes i regionsplanerne, men ikke anvendes mere. Interesserne varetages i udpegning af særligt værdifuldt landbrugsområde, lokalisering af større husdyrbrug, samt i udpegningen af landskabstyper og retningslinjer for indpasning af byggeri her, se kapitel 9.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder udpeges i medfør af planlovens § 11 a stk. 1, nr. 10. Særligt værdifulde landbrugsområder er oprindeligt udpeget ud fra en vurdering af dyrkningsjordens sammensætning, terrænhældning, samt mulighederne for tilladelse til markvanding (jf. Vestsjællands Amts Regionplan 2005-2016). Udpegningen er videreført gennem alle Kommuneplaner siden 2009 uden væsentlige ændringer. Se kort 8A - særlige værdifulde landbrugsområder og områder til større husdyrbrug i redegørelsen kapitel 8.

Område til lokalisering af store husdyrbrug

Der er udpeget et område til lokalisering af store husdyrbrug (> 500 dyreenheder). Dette område er udpeget som følge af en ændring af planloven i 2011 (§ 11 a stk. 1 nr. 11) på baggrund af aftalen om Grøn Vækst.

Strukturudviklingen i landbruget går i retning af større og mere intensive husdyrbrug. Det kan medføre, at der i fremtiden kan opstå meget store byggerier og anlæg i industriel skala i det åbne land. Denne type landbrugsbyggeri og anlæg kan stille særlige krav til indpasning i landskabet og hensyntagen til naboer, natur- og miljøværdier.

Formålet med udpegningen er derfor at opnå en hensigtsmæssig placering af de store staldanlæg mv. i forhold til infrastruktur, naboer og beskyttelsesinteresserne i det åbne land - herunder særligt landskabs-, natur- og miljøinteresser. Herved opnås tillige større investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for husdyrbruget samt forenklet sagsbehandling i forbindelse med ansøgning om miljøgodkendelse.

Det udpegede område til store husdyrbrug er placeret hensigtsmæssigt i forhold til det overordnede vejnet og transportmuligheder til fælles biogasanlæg. Området til lokalisering af store husdyrbrug omfatter ca. 19 ha.

I forbindelse med udpegningen af området til store husdyrbrug er der lavet en analyse for at vurdere forskellige placeringsmuligheder. I analysen er der taget udgangspunkt i et slagtesvinebrug på 500 dyreenheder. Området er placeret, så lugtgeneafstanden til byzone, sommerhusområder, landsbyer og enkeltboliger er overholdt. Der er desuden taget udgangspunkt i, at fredede arealer, kulturmiljøer samt arealer inden for bygge- og beskyttelseslinjer ikke er egnede til store husdyrbrug, og der er taget hensyn til landskabsudpegninger, natur og områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD).

Ved udpegning af området til lokalisering af store husdyrbrug er der ikke taget stilling til den nødvendige enkeltsagsbehandling af konkrete ansøgninger om etablering af store husdyrbrug. Reguleringen af husdyrbrug, herunder regulering efter husdyrgodkendelsesloven, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for det kommuneplanlagte areal.

Der er tale om en positiv udpegning af et område til store husdyrbrug. Det betyder, at der med planlægningen er angivet mulighed for placering af store husdyrbrug inden for området og dermed større investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for husdyrbruget. Udpegningen betyder ikke, at der er ringere muligheder for placering af husdyrbrug uden for det udpegede område. Husdyrbrug, der ønskes placeret uden for det udpegede område, vil blive behandlet efter husdyrloven.

Retningslinjer

8.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder, område til lokalisering af store husdyrbrug er vist på kort 8A - særligt værdifulde landbrugsområder og områder til store husdyrbrug.

8.1.2 Landbrugsjord skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved nødvendige arealinddragelser skal de bedst egnede landbrugsjorder så vidt muligt bevares.

8.1.3 Ved inddragelse af landbrugsjord til ikke jordbrugsmæssige formål, som byudvikling, infrastrukturanlæg mv. skal arealforbruget begrænses mest muligt.

8.1.4 Ved inddragelse af landbrugsjord til byudvikling, infrastrukturanlæg mv., skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendommes anlægsinvesteringer, arrondering, arealbehov og mulighederne for jordfordeling.

8.1.5 Jordbrugets udviklings- og investeringsinteresser skal vægtes højt inden for de særligt værdifulde landbrugsområder.

8.1.6 Nye arealudlæg til byudvikling og andre miljøfølsomme formål skal som udgangspunkt respektere en afstand på minimum 300 m til driftsbygninger og gødningsopbevaringsanlæg på husdyrbrug, således at støj- og lugtgener kan undgås.

8.1.7 Ved placering af husdyrbrug større end 500 dyreenheder skal hensynet til naboer, natur, miljø og landskabsinteresser vægtes højt.

8.1.8 Indenfor området til lokalisering af store husdyrbrug skal husdyrbrugets investeringsinteresser og udviklingsmuligheder vægtes højt i forhold til øvrige arealinteresser.

Jordbrugsbygninger

8.1.9 Landbrugsbygninger i det åbne land på landbrugsarealer skal udføres i respekt for traditionel lokal byggeskik og tilpasses eksisterende bygninger.

8.1.10 Landbrugsbygninger skal som udgangspunkt koncentreres og opføres i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen (afstand maks. 50 m).

8.1.11 Hvis driftsbygninger ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, skal kommunen foretage en konkret vurdering af, hvorvidt landskabelige, arkæologiske, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier tilsidesættes. Bygningerne skal placeres lavt i terrænet, og så vidt muligt i tilknytning til andre store landskabselementer.

8.1.12 På ejendomme med erhvervsmæssigt husdyrhold skal kommunen foretage en konkret vurdering af ovennævnte forhold, uanset hvor på ejendommen de nye driftsbygninger opføres.

8.1.13 Gyllebeholdere kan, af hensyn til markdriften, opføres uden tilknytning til ejendommens bebyggelse, med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer afgørende taler imod placeringen. Der kan stilles vilkår om etablering af skærmende beplantning og fjernelse af gyllebeholderen, når den ikke længere er nødvendig for ejendommen. Vilkårene vil blive tinglyst på ejendommen.

8.2 SKOVREJSNING

Redegørelse

Dette afsnit behandler skovrejsning i forhold til kommuneplanlægningen.

Den statslige målsætning for de danske skovarealer er fortsat, at de skal øges til 20-25 % af landets areal i løbet af en trægeneration, hvilket vil sige i løbet af 80-100 år. Skovene tjener en lang række natur- og miljømæssige formål. Ud over træproduktion danner skovene også ramme om mange friluftsoplevelser, øger biodiversiteten og beskytter grundvandsressourcen. Desuden er der nu også fokus på skovenes betydning for klimaet, da træerne tjener som CO2-bindende faktor.

Skov

En skov er et plantesamfund, hvori træer udgør hovedbestanddelen. Endvidere er der typisk tale om et større areal med træer i en vis højde, hvor trækronerne tilnærmelsesvis når hinanden.

I skovbruget skelnes der mellem fire typer skov:

Kulturskov - er skov bestående af indførte træarter, som er enten plantet eller sået på lokaliteten. Langt det meste skov i Danmark er kulturskov.

Naturskov - er de oprindelige skoves efterkommere, dvs. træer og buske, der har indfundet sig på lokaliteten af sig selv. De fleste naturskove drives i dag ved hugst og selvforyngelse.

Urskov - er skov, som siden oldtiden har været helt urørt. Urskoven er for længst gået tabt i Danmark.

Urørt skov - er en fælles betegnelse for skov, der friholdes for kulturindgreb. Både kultur- og naturskov kan udvikle en urskovsagtig struktur.

Det danske skovareal dækker i dag 14 % af landets samlede areal på ca. 43.000 km^2.

Kommunens skovrejsningsområder er inddelt i 2 kategorier: Skovrejsning ønsket (positivområder), og skovrejsning uønsket (minusområder). Alle ikke-udpegede områder er neutrale i forhold til skovrejsning.

Skovrejsning og nye udpegninger

I Odsherred er der registreret ca. 2.500 ha fredskov, hvilket svarer til en skovprocent på kun 7 % af det samlede kommuneareal. Odsherred ligger altså langt under landsgennemsnittet på 14 %. til gengæld medvirker bevoksningen i de mange sommerhusområder til, at mængden af træer er noget højere.

Ud af det samlede fredskovareal i Odsherred ejer staten de 2.227,6 ha, 229,7 ha er privatejet og kun ca. 20 ha er kommuneskov. Kommunens skovarealer omfatter ca. 10 ha skov ved Askehaven i Nykøbing. og ca. 10 ha skov i Ægholm Plantage på Lammefjorden. Træartsfordelingen i Odsherred er nogenlunde ligeligt fordelt mellem nåletræer og løvtræer. Alle eksisterende fredskovsarealer og udpegninger til skovrejsning kan ses på kort 8B - Skovrejsning i næste afsnit.

Rekreativ skov mellem Jyderup Skov og Vig

I denne kommuneplan er der udpeget et nyt positivområde for skovrejsning. Det drejer sig om et område mellem Jyderup Skov og Vig by.

Denne udpegning er valgt under hensyn til ønsket om rekreativ bynær skov mellem sommerhusområderne og Vig by, samt ønsket om at sammenbinde sommerhusområdet og Vig med rekreative cykel- og vandrestier. En rekreativ skov for vandrere, cyklende og ridende skovgæster, som kan udvide de muligheder, der er i Jyderup Skov. Dernæst kan den bynære skov indtænkes som et aktivt og rekreativt element under afvikling af Vig Festival.

Skovrejsning ønsket - positivområder

Med den nye udpegning er der i Odsherred udpeget eksisterende områder på ca. 80 ha, hvor skovrejsning er ønsket - de såkaldte positivområder. Såfremt alle disse områder tilplantes, kommer kommunens samlede skovareal op på ca. 9 %.

I områder, hvor skovrejsning er ønsket, er den offentlige statslige skovrejsning i de seneste år gået i stå grundet manglende medfinansiering til indkøb af offentlige skovrejsningsarealer. Medfinansieringen kan bl.a. komme fra kommunen, der fx ønsker at lave bynær skov eller fra vandværker, der ønsker en grundvandssikring.

I positivområderne er det som privat lodsejer muligt at få tilskud til skovrejsning. Positivområderne har højeste prioritet ved fordeling af statens tilskudsmidler til skovrejsning.

Skovrejsning uønsket - minusområder

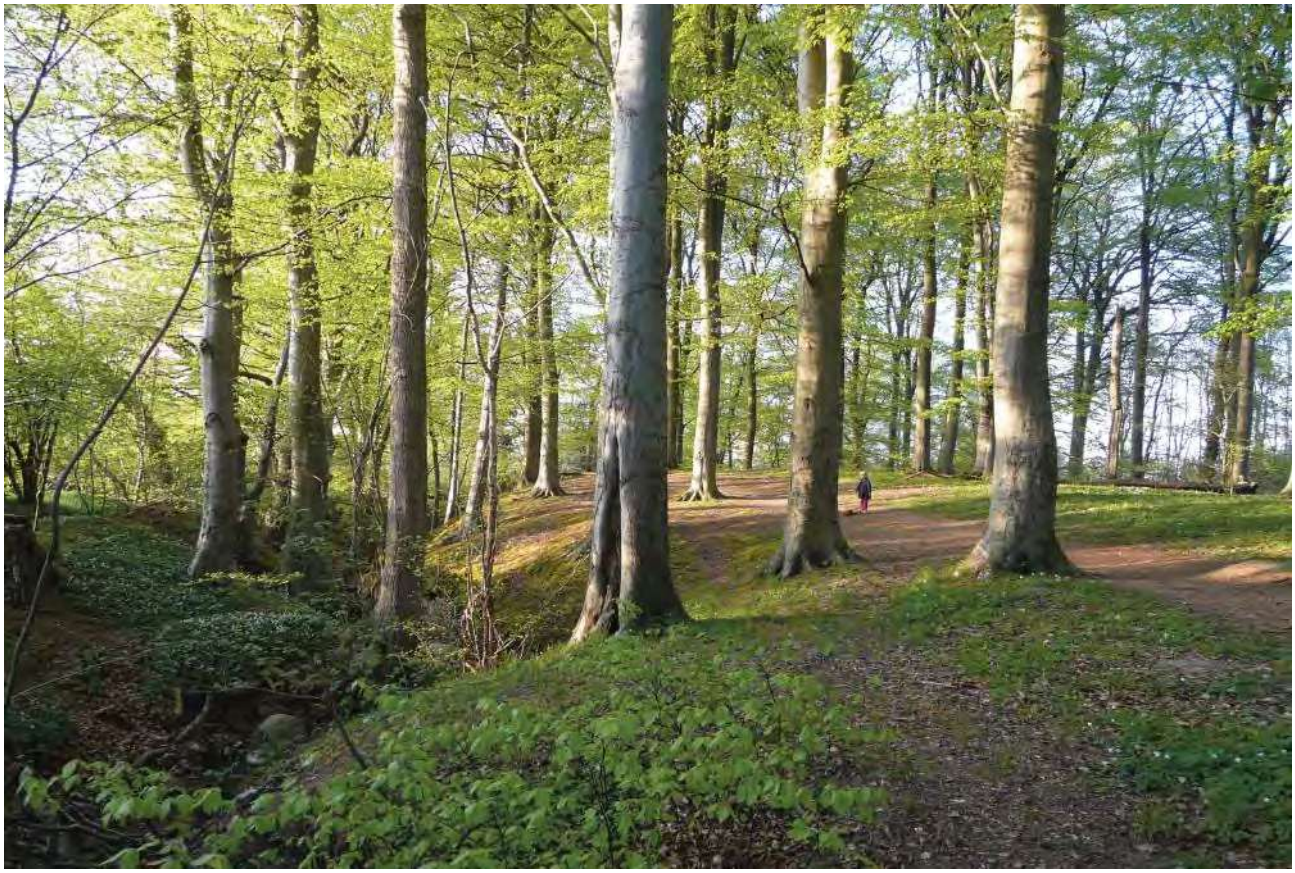
I Odsherred er der udpeget 1.371 ha, hvor skovrejsning er uønsket - de såkaldte minusområder. Disse områder er udpeget på baggrund af naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske interesser samt fredede områder, kommunale graveområder, vindmølleplanlægning, anlægsområder og kirkeomgivelser.

Det er ikke muligt at rejse offentlig skov i minusområderne.

Skulle en privat lodsejer ønske at rejse skov i et minusområde, har byrådet mulighed for, i særlige tilfælde, at meddele dispensation efter gældende lovgivning. Se herom i retningslinjerne.

Neutralområder

I neutralområderne er det som privat lodsejer muligt at få tilskud til skovrejsning. Dog har neutralområderne laveste prioritering ved fordeling af statens tilskudsmidler til skovrejsning.



Fremtidige skovrejsningsplaner

Det forventes at udpegningerne for skovrejsning skal revideres i kommuneplanperioden 2021-2033. Som et resultat af Kommunens arbejde med en samlet klimaplan i regi af DK2020, vil skovrejsning være et oplagt virkemiddel. Desuden er der behov for at samtænke skovrejsningsudpegningerne med de øvrige landskabsudpegninger og landskabskarakteranalysen.

Udpegning af bynær skov vil fortsat have 1. prioritet. Desuden skal den private skovrejsning understøttes, hvor fremme af CO -binding, biologisk mangfoldighed og skovrejsning i forbindelse med økologiske forbindelse i det åbne land, vil blive prioriteret højt.

Retningslinjer

8.2.1 Kommunens skovrejsningsområder er inddelt i tre kategorier:

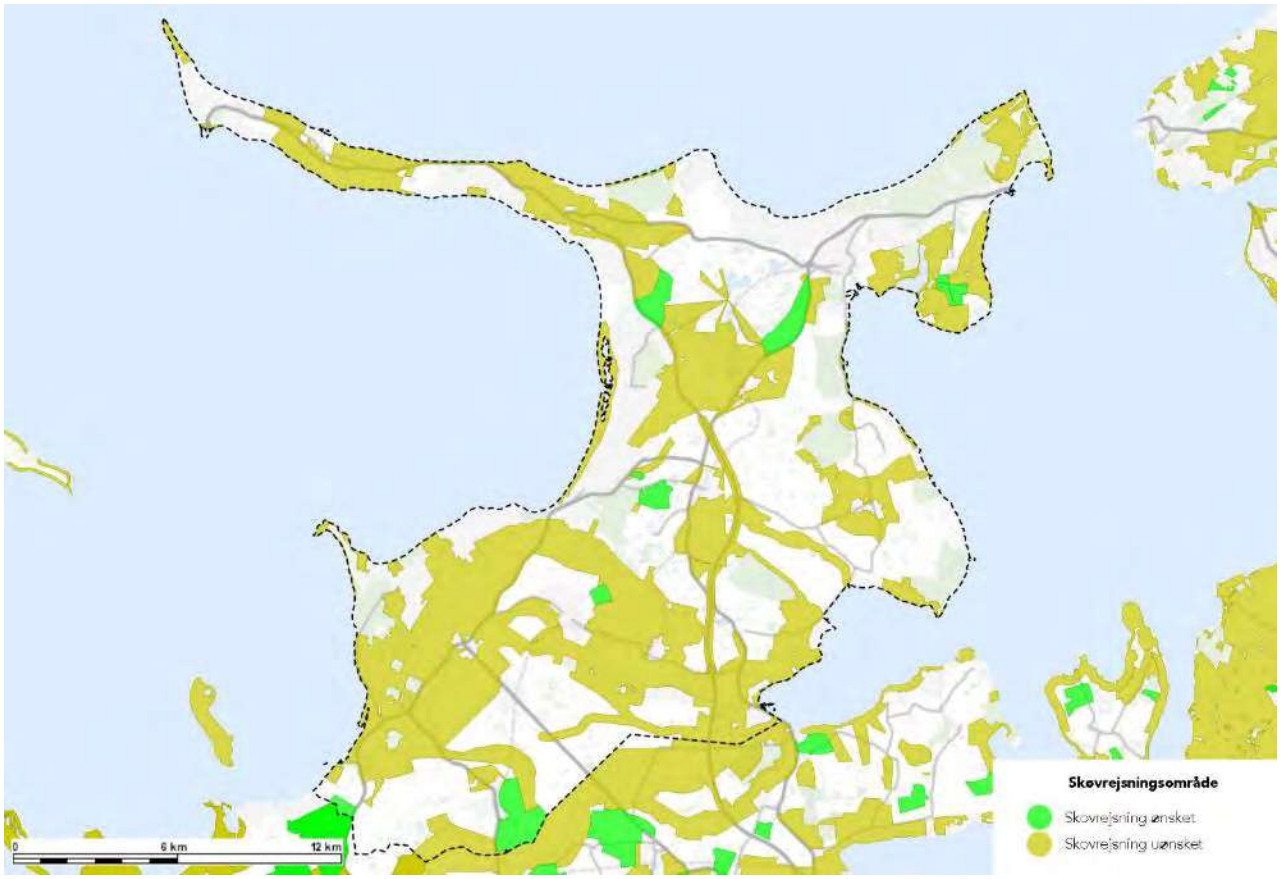
- Skovrejsning ønsket (positivområder)skovrejsning uønsket (minusområder).
- De ikke-udpegede områder er såkaldte neutralområder, hvor skovrejsning er muligt.

Positiv og negativområderne er vist på kort 8B - Skovrejsning

Positivområder

8.2.2 De udpegede positivområder ønskes tilplantet med skov.

8.2.3 De eksisterende skovrejsningsudpegninger koordineres i forhold til vindmølleplanlægning.



Kort 8B Skovrejsning

Neutralområder

8.2.4 I neutralområder kan der plantes skov.

Minusområder

8.2.5 I minusområder, hvor skovrejsning er uønsket, må der som udgangspunkt ikke rejses ny skov.

8.2.6 I henhold til bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse kan byrådet, hvor særlige forhold taler for det, meddele tilladelse til skovplantning i områder, hvor skovrejsning er uønsket. Kommunen følger her en restriktiv praksis.

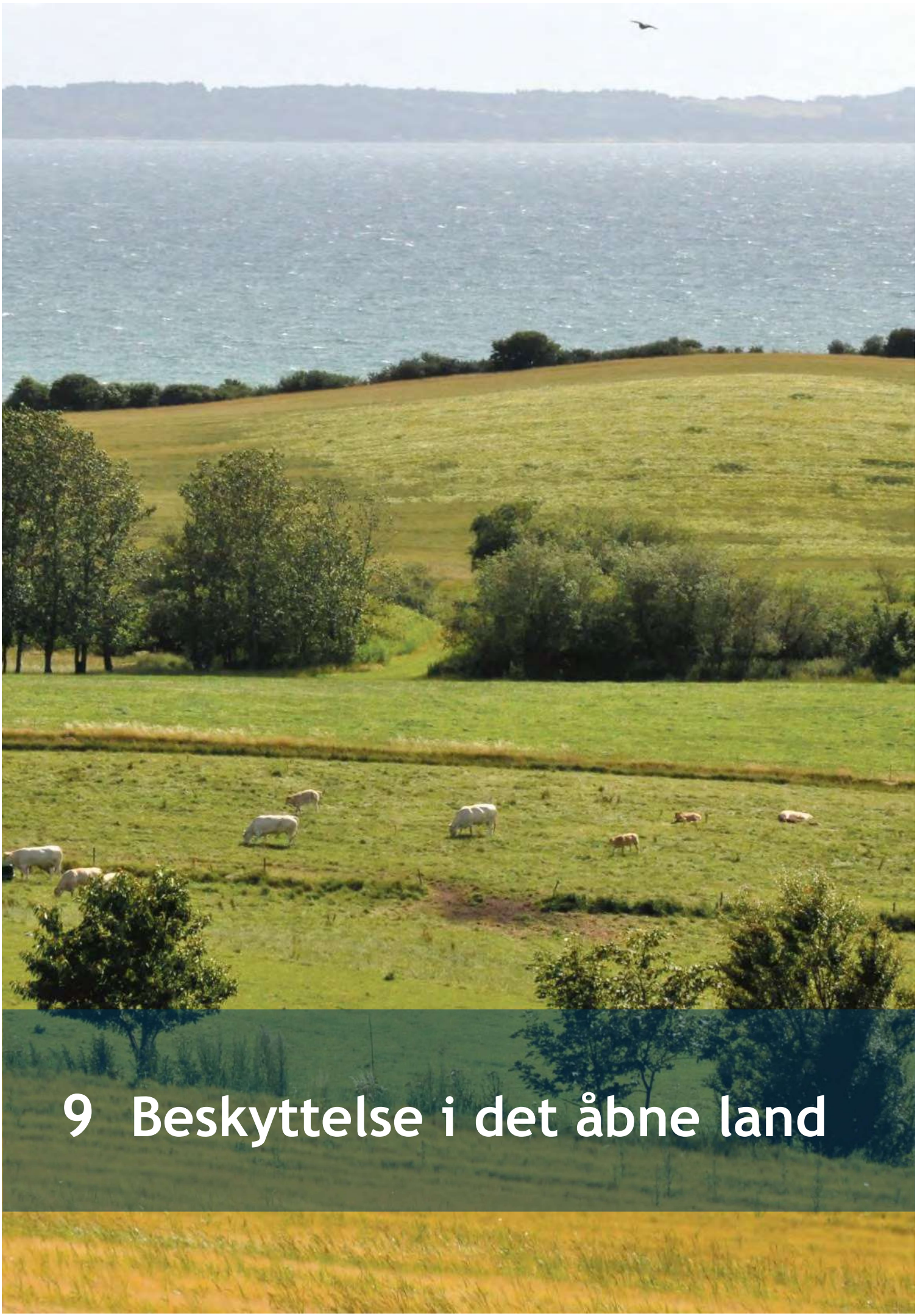
8.2.7 Skovtilplantning betegnes i denne forbindelse som beplantninger, der inden for et rimeligt tidsrum vil danne skov af højstammede træer, jf. § 4 i skovloven. Som regel betragtes sådanne beplantninger dog først som skov, når de er større end 0,5 ha og mere end 20 m brede.

8.2.8 Afhængig af bevoksningens karakter anses følgende former for tilplantning ikke som skovtilplantning:

- Pyntegrønt og juletræer.
- Læhegn og læplantninger.
- Vildtremiser og kratbevoksninger mv.
- Energiskov.
- Spredte træer, selvsåede bevoksninger, planteskoler, frugtplantager mv.

8.2.9 Skovtilplantning i områder, som er omfattet af NBL § 3 må ikke tilplantes med skov. Dog kan der gives dispensation til skovtilplantning i forbindelse med §3-arealer.





9 Beskyttelse i det åbne land

9 BESKYTTELSE I DET ÅBNE LAND

Mål - Byrådet vil

- prioritere naturværdier og biodiversitet og skabelse af nye naturområder inden for udpegningen af Grønt Danmarkskort.
- revidere udpegningerne af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab med udgangspunkt i landskabskarakteranalysen fra 2012 i denne planperiode.
- arbejde for at kystnærhedszonen friholdes for byggeri og anlæg der forringer oplevelsen af kystlandskabet.

Det åbne land er inddelt i landskabstyper, med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Sammen med udpegningerne i Grønt Danmarkskort, bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab, samt kystnærhedszonen, udgør disse fundamentet for at beskytte landskabsværdierne i balance med andre interesser i benyttelse af landskabet til for eksempel landbrugsformål. Kapitlet indeholder desuden redegørelse for råstofområder.

Det Grønne Danmarkskort er helt centralt for bevarelsen af den biologiske mangfoldighed i kommunen, da disse naturområder rummer helt særlige levesteder for plante- og dyrearter, som mange andre steder i både Danmark og Europa er sjældne eller helt mangler. De primære beskyttelsesinteresser knytter sig derfor til de områder, som er udpeget i Det Grønne Danmarkskort og delvist til områder udpeget som bevaringsværdige landskaber.

Der er desuden særlige bevaringsinteresser i kystnærhedszonen, som er en statslig udpegning. Sidst i dette kapitel redegøres der for Odsherred Kommunes planlægning i kystnærhedszonen.

Planlægningen skal sikre, at fragmenteringen af naturområderne modvirkes, ved at ny natur især etableres i tilknytning til allerede eksisterende værdifuld natur, og ved at både ny og eksisterende natur forbindes via økologiske forbindelser. Der skal yderligere fokus på Vand- og Natura 2000-planerne, ligesom der for naturtyper og særligt sårbare plante- og dyrearter skal sikres beskyttelse og gunstig bevaringsstatus.

Grønt Danmarkskort omfatter Natura 2000-områder på land, eksisterende værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne (bl.a. lokaliteter, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og landskabelige fredninger) samt de øvrige naturområder, som bidrager til andre formål (fx klimatilpasning eller rekreation). De mest værdifulde naturområder er udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og udgør sammen med udpegninger til potentiel natur, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser Odsherred Kommunes del af Grønt Danmarkskort.

Retningslinjer for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresserne, herunder Grønt Danmarkskort med dets naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, udpegninger til potentiel natur, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er fastsat i medfør af planlovens § 11 a stk. 1 nr. 14.

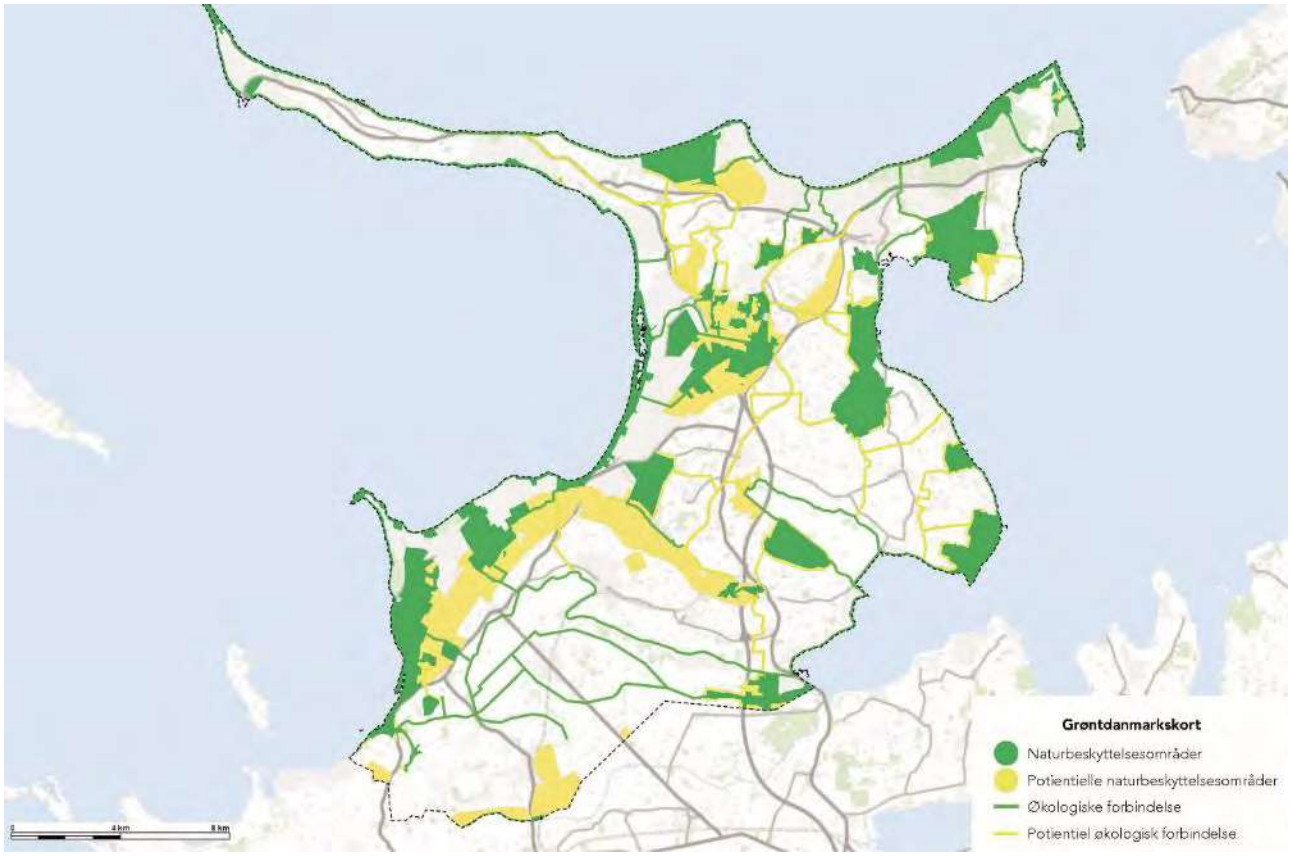
I det åbne land skal en række forskellige udpegninger med tilhørende retningslinjer sikre balance mellem benyttelses- og beskyttelsesinteresser. De retningslinjer som handler om beskyttelse af det åbne land er især udpegning af Grønt Danmarkskort, bevaringsværdige landskaber, større uforstyrrede landskaber, og landskabstyper.

9.1 GRØNT DANMARKSKORT

Redegørelse

Byrådet vedtog i december 2017 Naturkvalitetsplan 2018-2026, og Odsherred Kommune har med naturkvalitetsplanen et stærkt og gennemarbejdet grundlag for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne.

Naturkvalitetsplanen er baseret på en grundig botanisk gennemgang af alle naturarealer i perioden 2013-2015 med tilhørende tilstandsvurdering samt en vurdering af plejebehovet på de enkelte arealer. Derudover er der på nogle arealer tillige foretaget en registrering af udvalgte dyrearter, ligesom tilgængelig litteratur og forskellige online databaser er gennemgået for fund af sjældne arter af såvel planter som dyr og svampe. Med naturkvalitetsplanen har kommunen indført en ny kategorisering af de vigtigste arter, de såkaldte SKI-arter (Særlige Kommunale Interessearter). SKI-arterne er arter, som Odsherred Kommune vil have særligt fokus på i naturforvaltningen.



Kort 9A Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk i Odsherred. Det Grønne Danmarkskort omfatter ca. 79 km² af det samlede kommuneareal eller ca. 22 % af det samlede areal. Bebyggelsen i disse områder er begrænset, da de overvejende består af natur, skove og marginale landbrugsjorder.

Udpegningerne i Kommuneplan 2021-2033 er baseret på data fra naturkvalitetsplanen, og de er overført til det samlede naturnetværk, Grønt Danmarkskort, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentiel natur samt økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Grønt Danmarkskort udgør kerneområder for Odsherreds natur og er helt centralt for bevarelsen af kommunens biologiske mangfoldighed, og det er inden for Grønt Danmarkskort, at naturindsatsen i videst muligt omfang skal målrettes.

Tilvejebringelse og forbedring af Grønt Danmarkskort fokuserer på sikring og forbedring af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, og især hvor indsatsen samtidig medfører, at der opnås mål fastsat i Natura 2000-handleplanerne. Dette gælder både privatejede arealer og kommunale arealer. Derudover vil der være fokus på pleje af andre værdifulde kommunale arealer, samt på at etablere ny natur, der kan udvide særlig værdifuld natur eller skabe sammenhæng med anden eksisterende natur.

For at fremtidssikre indsatserne vil byrådet sikre, at der for større naturprojekter inden for Grønt Danmarkskort udarbejdes en plan for naturområdets fremtidige pleje.

Indsatser	Kommunale arealer (ha)	Private arealer (ha)
Høslæt og afgræsning	108,6	33,6
Rydning af Rynket Rose	10	5
Urørt skov	10,5	-
Fredning ekstensivering af arealer, udvikling til natur (sker først efter afslutning af fredningssag. Fredningssag rejst juni 2021)	-	122
Vejrabatter	-	-

Note: Der er tale om fortsatte aktiviteter, iværksat før vedtagelsen af GDK, men indsatser, der kræver løbende facilitering.

Ved udpegningen af Grønt Danmarkskort er der i især fokuseret på store sammenhængende § 3-områder og arealer, der har et væsentligt indhold af § 3-områder i god eller høj tilstand. Derudover er der udpeget potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. Der indgår også naturområder, der kan bidrage til andre formål, eks. Vejrhøjbuen, som udover at kunne sammenkæde værdifulde naturområder også rummer et værdifuldt sammenhængende landskab, og hvor ny natur vil rumme store rekreative muligheder. Således følger udpegningerne de tre nationale kriterier.

Digitale Naturkort er anvendt til kvalificering af udpegningerne, således at de enkelte lag i kortet, bl.a. Skovkontinuitet, Bioscore og levesteder 2018, er sammenholdt med udpegningerne til Grønt Danmarkskort. Herved er det sikret, at alle væsentlige naturområder er omfattet, og at kendte væsentlige levesteder for eksempelvis rødlistede arter ikke er udeladt.

Udpegningerne til Grønt Danmarkskort er koordineret med nabokommunerne Holbæk og Kalundborg for at sikre sammenhæng på regionalt niveau. Der er i den forbindelse udpeget potentiel natur og/eller økologiske forbindelser, hvor der er fysiske forhold, som medvirker til eller på sigt kan medvirke til, at ny natur kan binde andre naturområder sammen.

Lokalt naturråd Vestsjælland har udarbejdet fælles principper for udpegninger og realisering af Grønt Danmarkskort. Principperne for udpegningerne af de enkelte naturtyper er inddraget i arbejdet med kommuneplantillægget. På baggrund af Lokalt Naturråd Vestsjællands arbejde, vil Byrådet derfor sikre, at realiseringen af Grønt Danmarkskort i videst muligt omfang baseres på lodsejernes frivillige deltagelse.

Byrådets naturindsats Inden for Grønt Danmarkskort er prioriteret med specifikke retningslinjer, der bl.a. sikrer synergi med Natura 2000-handleplanerne.

Der er retningslinjer for Grønt Danmarkskort overordnet, samt retningslinjer for de enkelte udpegninger i Grønt Danmarkskort, og der er retningslinjer for de øvrige naturinteresser i kommunen.

Med udpegninger og retningslinjer for Grønt Danmarkskort er der foretaget en afvejning af de samlede interesser i arealanvendelsen.

Udpegningerne er ikke til hinder for almindelig landbrugsmæssig drift eller for andre eksisterende lovlige aktiviteter såsom jagt eller færdsel.



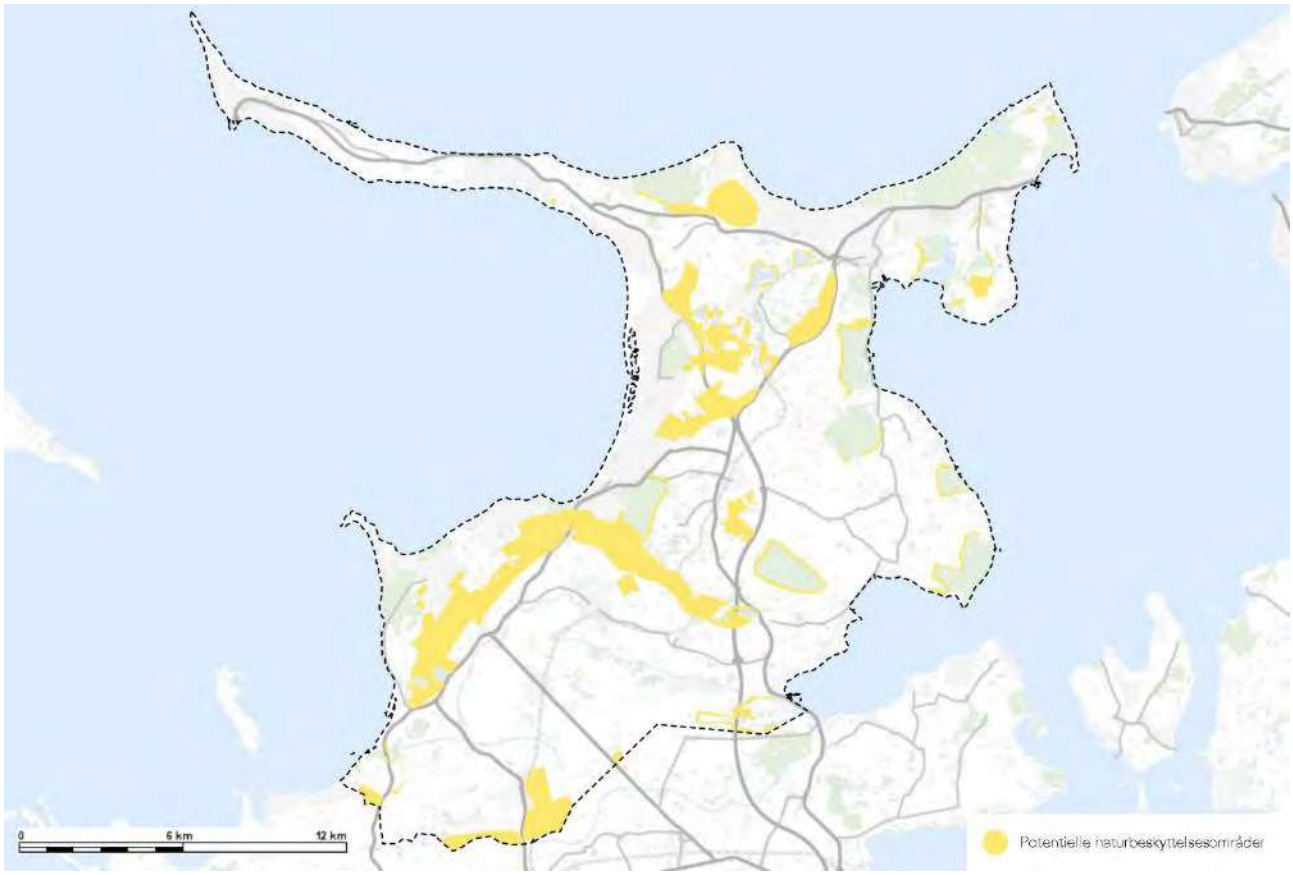
Odsherred Kommune har en af Danmarks største bestande af den sjældne orkidé Hylde-Gøgeurt. Den findes både i en gul og en rød form og kaldes derfor også for "Adam og Eva"

I 2019 blev der udpeget i alt 121,4 km^2 til Grønt Danmarkskort. De udpegede arealer fordelte sig som følger inden for de 4 kategorier: 67,9 km^2 eksisterende naturområder, 31,5 km^2 potentielle naturområder, 14,4 km^2 økologiske forbindelser og 7,6 km^2 potentielle økologiske forbindelser.

Ved revisionen i 2021 er der sket en gennemgang af alle udpegninger for at sikre, at der ikke er uhensigtsmæssige overlap med andre udpegninger i kommuneplanen, væsentligst overlap med kommuneplanrammer til blandt andet byudvikling. Det har ført til en reduktion af det udpegede areal til Grønt Danmarks kort. De opdaterede udpegninger fordeler sig som følger: 53,5 km^2 eksisterende natur, 39,4 km^2 potentiel natur, 13,7 km^2 økologiske forbindelser, 8,0 km^2 potentielle økologiske forbindelser, i alt er således 114,6 km^2 omfattet af Grønt Danmarkskort.

Det bemærkes at reduktionen i arealet med eksisterende naturområder ikke skyldes, at der er nedlagt naturområder i kommunen, det skyldes udelukkende, at udpegningen fra 2019 rent metodisk opererede med en bufferzone rundt om § 3 registreringerne. Bufferzonen er udtaget ved revisionen, da den ikke var hensigtsmæssig eller retvisende.

Kommunen har siden vedtagelsen af GDK i november 2019 udført eller faciliteret naturpleje på ca. 157 ha inden for Grønt Danmarkskort (se ovenstående tabel). Der er tale om klassisk naturpleje som høslæt, afgræsning og fjernelse af Rynket Rose. Dertil kommer, at kommunens skov Ægholm Plantage er blevet udlagt som urørt skov. Med byrådets beslutning i juni 2021 er der rejst fredningssag for et område, Veddinge Bakker, hvori der ekstensiveres 122 ha, der skal udvikles til natur, primært overdrev.



Kort 9C Potentielle naturbeskyttelsesområder

Retningslinjer

9.1.1 Udpegningerne består af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (herunder Natura 2000), potentielle naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser.

9.1.2 Grønt Danmarkskort indeholder de naturområder og økologiske forbindelser, der rummer den største biodiversitet, og som er i god naturtilstand. Grønt Danmarkskort er vist på kort 9A i redegørelsen.

9.1.3 Grønt Danmarkskort skal over tid realiseres og forbedres ved naturpleje, naturgenopretning og andre naturprojekter. Kommunens naturindsats skal i videst muligt omfang målrettes områderne i Grønt Danmarkskort.

9.1.4 Inden for Grønt Danmarkskort prioriteres naturindsatsen således:

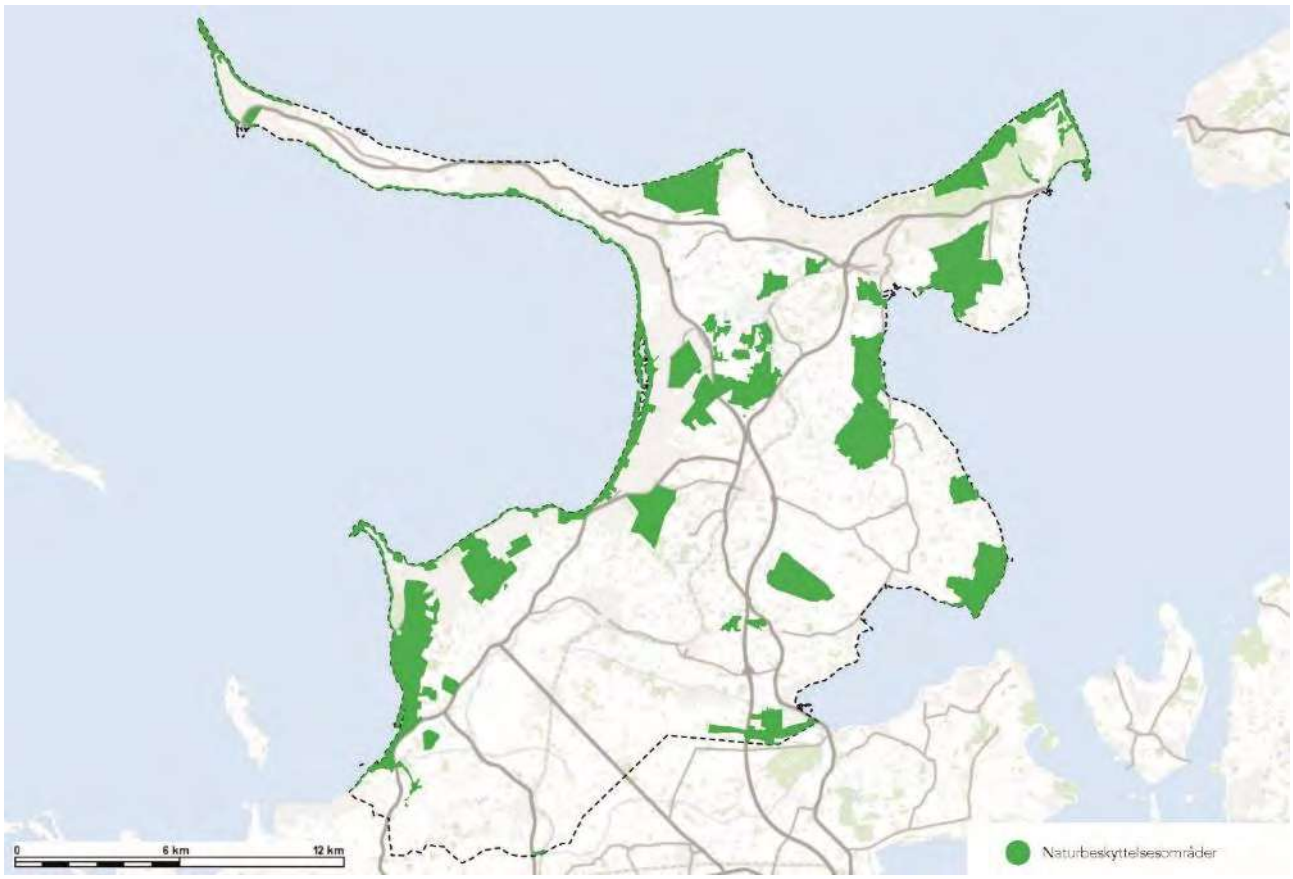
- Sikring og forbedring af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse prioriteres målene i Natura 2000-handleplanerne samt delområder med særligt værdifulde/sjældne naturtyper og forekomst af mange eller særligt sjældne SKI-arter.
- Pleje af værdifuld natur på andre kommunale arealer – herunder bekæmpelse af invasive arter.
- Etablering af ny natur i potentielle naturområder der grænser op til områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller sikrer sammenhæng med eksisterende natur, og som evt. understøtter klimatilpasningstiltag og lign.
- Sikring af god naturtilstand ved naturpleje i økologiske forbindelser.
- Etablering af ny natur i andre potentielle naturområder, hvor dette også tjener andre formål som fx rekreative interesser.
- Realisering af potentielle økologiske forbindelser, hvor disse kan understøtte bestande af SKI-arters leve- og spredningsmuligheder.

9.1.5 I større naturprojekter inden for Grønt Danmarkskort skal der udarbejdes en plan for naturområdets fremtidige pleje.

9.3 NATUROMRÅDER MED SÆRLIGE NATURBESKYTTELSES-INTERESSER

Redegørelse

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er overført fra Kommuneplan 2017-2029. Områderne fremgår af kort 9B. Udpegningerne har taget udgangspunkt i Naturkvalitetsplan 2018-2026, som er baseret på en botanisk og i mange tilfælde også zoologisk gennemgang af alle naturarealer i perioden 2013-2015 og med tilhørende tilstandsvurdering samt en vurdering af plejebehovet på de enkelte arealer.



Kort 9B Særlige Naturbeskyttelsesinteresser

Kriterierne for udpegning af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er:

- Alle Natura 2000-områder på land.
- store sammenhængende § 3-områder og/eller skovområder (>100 ha).
- arealer der har et væsentligt indhold af § 3-områder i god eller høj tilstand.
- områder med naturtyper der er sjældne i kommunen (væld, hængesæk, avneknippemoser.
- områder der rummer et væsentligt indhold af rødlistede, fredede, regionalt sjældne eller bilag IV-arter (>10).
- større sammenhængende skovarealer med lang kontinuitet (>200 år).

Udpegningerne omfatter desuden eksisterende naturreservater, eksisterende fredninger og potentielle fredninger.

Med de valgte kriterier for udpegning af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er det sikret, at også værdifuld natur uden for Natura 2000-områderne er omfattet.

Kommunen har med naturkvalitetsplanen indført en ny kategorisering af de vigtigste arter, de såkaldte SKI-arter (Særlige Kommunale Interessearter). SKI-arterne er arter, som Odsherred Kommune vil have særligt fokus på i naturforvaltningen. De 260 SKI-arter omfatter arter på habitatdirektivets bilag IV-arter, fugle omfattet af fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I, rødlistede svampe, rødlistede eller regionalt truede/sjældne sommerfugle, andre rødlistede insekter, rødlistede edderkopper samt fredede, rødlistede, regionalt sjældne eller sårbare karplanter. Odsherred Kommune har et særligt ansvar for at tage vare på disse arter, enten fordi de er sjældne og sårbare, eller fordi kommunen rummer vigtige bestande af de pågældende arter.

Der er stort overlap mellem de udpegede naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og væsentlige levesteder for SKI-arter.

Digitale Naturkort indeholder bl.a. kort over eksisterende naturområder og et biodiversitetskort, der angiver viden om tilstedeværelsen af en række truede og sjældne arter samt deres levesteder. Digitale Naturkort er anvendt til kvalificering af udpegningerne ved at sammenholde dem med de forskellige kortlag, bl.a. bioscore, skovkontinuitet, levesteder 2018, HNV og HNV-skov arter, således at væsentlige naturområder og/eller levesteder ikke er udeladt.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udgør kerneområderne af den værdifulde natur i kommunen, og disse skal bevares og søges udvidet for at øge områdernes robusthed. Inden for disse kan der kun opføres ny bebyggelse, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug, og såfremt beskyttelsesinteresserne herved ikke tilsidesættes.

Inden for naturområderne med særlige naturbeskyttelsesinteresser må der ikke planlægges for nye udstykninger eller anden form for byudvikling, veje og andre anlæg. Hvis der undtagelsesvist, fordi væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt, tillades byggeri eller arealanvendelse, der forringer et område, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer (erstatningsbiotoper), så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret.

Kommunens naturindsats, såsom naturpleje og naturgenopretning, skal i videst muligt omfang målrettes Grønt Danmarkskort, og især naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvor det samtidig kan medvirke til at målene i Natura 2000-handleplanerne nås.

Retningslinjer

9.3.1 Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal bevares og søges

9.3.2 udvidet. Hvor områderne ikke allerede er i god eller høj tilstand, skal områdernes tilstand forbedres ved naturpleje, naturgenopretning og andre naturprojekter. Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser fremgår af kort 9B i redegørelse.

9.3.3 Der skal inden for naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser stilles vilkår i tilladelser og godkendelser, der sikrer overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af områderne.

9.3.4 I naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser kan der kun opføres ny bebyggelse, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug, og såfremt beskyttelsesinteresser herved ikke tilsidesættes. Anden form for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis det har til formål at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, uden at disse tilsidesættes. Anlæg og bebyggelse skal tilpasses landskabet og den lokale byggeskik.

9.3.5 I naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser må der ikke planlægges for nye udstykninger eller anden form for byudvikling, veje og andre anlæg.

9.3.6 Hvis der helt undtagelsesvist – fordi væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt – tillades byggeri eller arealanvendelse, der forringer et naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer (erstatningsbiotop), så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret.

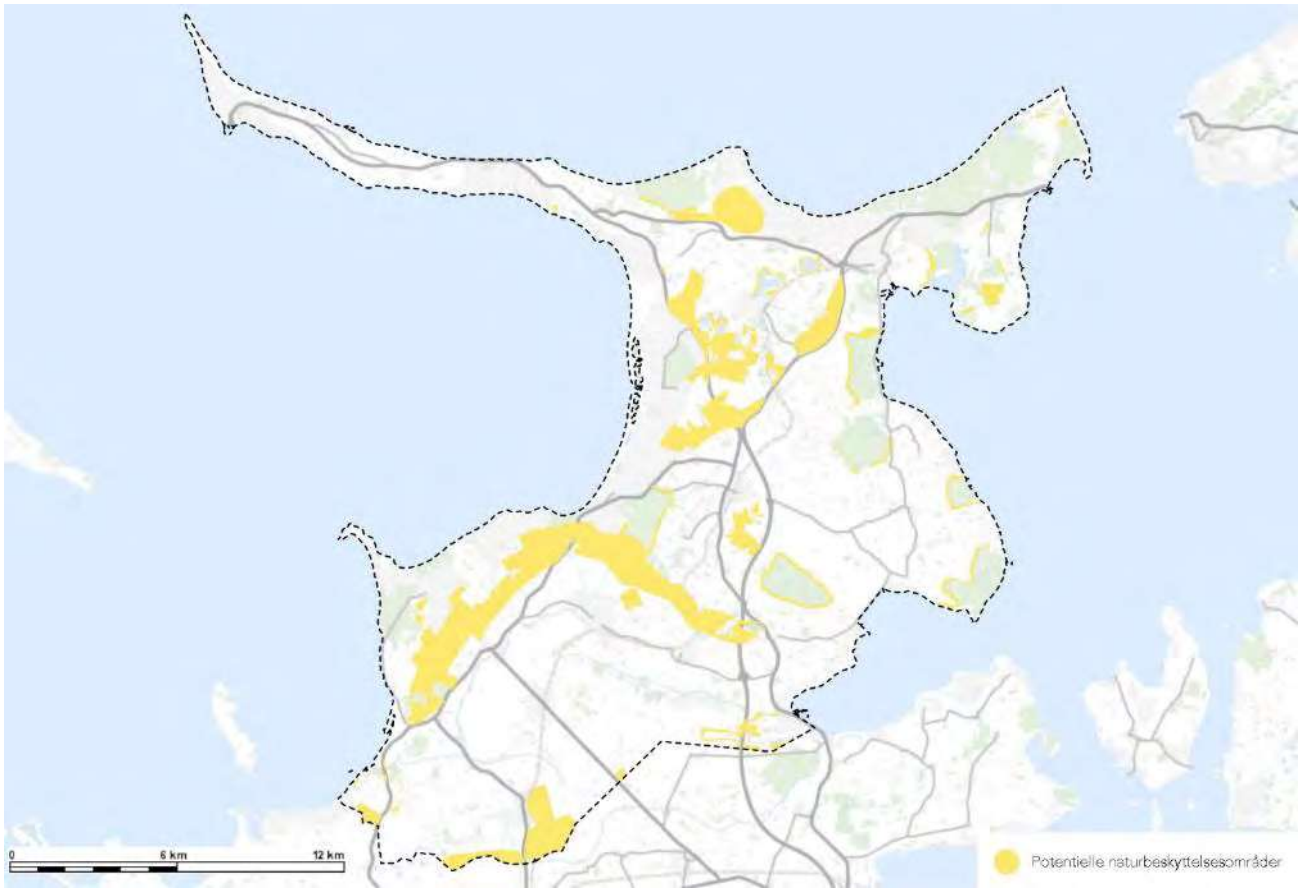
9.4 POTENTIEL NATUR

Redegørelse

En af de store udfordringer for naturbevarelsen i Danmark er i dag at få skabt sammenhæng i den fragmenterede natur. Naturområder, som fx søer, overdrev, moser, enge og skove, er ikke nødvendigvis bundet sammen af grønne korridorer eller indgår i større sammenhængende områder. Det betyder, at mange arter har for få og for ringe levesteder, og at de kan have svært ved at sprede sig fra et naturområde til et andet.

Kommunerne har ansvaret for at få skabt et sammenhængende naturnetværk gennem planlægning, administration og naturforvaltning. Kommunerne skal derfor udpege områder hvor nye potentielle naturgenopretningsprojekter kan gennemføres, som kan skabe sammenhæng mellem allerede eksisterende naturområder.

Ved en helhedsorienteret planlægning i det åbne land, sammentænkning af de forskellige beskyttelsesinteresser og kravet om friholdelse af de åbne kyster, kan der opnås en synergi, der sikrer store sammenhængende naturområder til gavn for biodiversiteten og oplevelsen af landskabet. Kommunerne skal se planlægning i et større sammenhæng - ud over kommunegrænsen - for at sikre sammenhængen i beskyttelsen.



Kort 9C Potentielle naturområder

Til udpegning af de potentielle naturområder er der taget udgangspunkt i beliggenheden af de udpegede områder naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, og mulighederne for at udvide disse med ny natur samt skabe sammenhæng mellem disse kerneområder. Udpegningerne består af arealer, som har stort potentiale for at kunne udvikle sig til værdifuld natur, og det er typisk lavbundsarealer eller områder, der egner sig til skovrejsning. Digitale Naturkorts forskellige lag, bl.a. lavbundsareal og leveområder 2018 er anvendt til kvalificering af udpegningerne, ligesom der er set på områder, der i

kommuneplan 2017-2029 er udpeget som skovrejsningsområder – ønsket. Et stort område – Vejrhøjbuen – er udpeget som potentiel natur, dels fordi der vil kunne skabes sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, dels fordi området er et af de vigtigste geologiske områder i kommunen og et stort værdifuldt sammenhængende landskabselement, og derfor også er et meget værdifuldt rekreativt område. Ved udpegningen er der desuden lagt vægt på områder, der kan udvide eller skabe sammenhæng med eksisterende værdifulde naturområder i de tilstødende kommuner Kalundborg og Holbæk.

For at sikre, at de potentielle naturområder på sigt kan udvikles til ny natur, skal de friholdes for byvækst, vejanlæg, andre tekniske anlæg med videre. De må således som udgangspunkt heller ikke inddrages til andre formål, der forhindrer eller vanskeliggør, at de på et senere tidspunkt kan blive til naturområder.

Ved etablering af ny natur skal det vurderes, om der kan opnås synergieffekter, således at ny natur eksempelvis også kan samtænkes med klimatilpasningsløsninger eller rekreative formål.

Retningslinjer

9.4.1 De potentielle naturområder, som andel af Det Grønne Danmarkskort i kommunen, skal beskyttes mod indgreb i form af byvækst, vejanlæg samt tekniske anlæg med videre. Potentielle naturområder er vist på kort 9C – Potentielle naturområder i redegørelse.

9.4.2 De potentielle naturområder skal øge den biologiske mangfoldighed og forbedre og genskabe levesteder for hjemmehørende plante- og dyrearter.

9.4.3 Ved retablering og etablering af ny natur inden for udpegninger for potentiel natur skal områder, der udvider eller sammenkæder naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser prioriteres højst.

9.4.4 Ved etablering af ny natur skal det vurderes, om klimatilpasning og udbygning af rekreative muligheder kan indgå i løsningerne.

9.4.5 Potentielle naturområder må som udgangspunkt ikke inddrages til formål, der forhindrer eller vanskeliggør, at de på et senere tidspunkt kan blive til naturområde.



Bjørneklo

9.5 ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Redegørelse

Med udpegningen af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser ønsker Byrådet at skabe og beskytte et net af grønne forbindelser, der giver dyr og planter mulighed for spredning i eller gennem landskabet. Dyr og planters spredningsmuligheder i og mellem de internationale beskyttelsesområder og mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser ønskes i særlig grad fremmet. På længere sigt skal et net af levesteder sikre overlevelse af de dyr og planter, der lever i Odsherred Kommune.

Mange dyr og planter har haft en stor tilbagegang. Årsagen til tilbagegangen er i de fleste tilfælde, at deres levesteder er blevet ødelagte eller forringede.

Forringelserne kan være ændring af levestedet til landbrugsdrift eller bebyggelse. Siden naturbeskyttelsesloven af 1992, er ændringerne i naturarealerne dog som regel mindre omfattende end direkte opdyrkning eller urbanisering, men forandringerne kan stadigt være ødelæggende for de vilde dyr og planters muligheder for opretholde deres bestande.

Forandringerne kan bestå i fragmentering af levestederne, forandringer som følge af overgødskning eller ændret drift. Ændret drift kan bl.a. være:

- Ophør eller intensivering af høslæt.
- Ophør af græsning.
- Intensivering af græsning.
- Græsning i for den vilde fauna uheldige tidsperioder – ikke mindst intensiv sommergræsning.
- Tilskudsfodring i naturarealerne.
- Skift fra afgræsning med kvæg eller heste til får.

I de seneste årtier har årsagen til tilbagegangen især været reduktion i naturareal og deraf fragmentering, overgødskning og ophør af høslæt eller afgræsning med kvæg. Mange arter af planter og dyr er blevet sjældne og findes kun i enkelte små isolerede bestande, hvilket har gjort dem meget sårbare. Andre arter er allerede helt forsvundet fra kommunen.



De truede arter er typisk opført på den nationale rødliste, der er en liste over de arter, der er i fare for at forsvinde fra den danske natur.

I Odsherred Kommune findes en række rødlistede plantearter. Derudover vokser der en række steder i Odsherred Kommune en plante, Nikkende Kobjælde, der på internationalt plan er truet, og som Odsherred Kommune har fået udpeget som særlig ansvarsart af Miljøministeren. Staten beder altså Odsherred Kommune om at gøre en særlig indsats for at bevare og forbedre levevilkårene for denne art.

På EU-plan er der udarbejdet en liste over forskellige planter og dyr, der kræver en særlig beskyttelse i hele Europa. De kaldes i daglig tale Bilag IV-arter, da listen over dem udgør habitatdirektivets Bilag IV. I Odsherred Kommune findes en række dyr fra denne liste. Kun "hensyn til den offentlige sundhed og sikkerhed eller andre bydende nødvendige hensyn til væsentlige samfundsinteresser" er gyldig begrundelse til at lave indgreb i disse dyrs levesteder.

Bevaring af de truede arter af planter og dyr afhænger også af, at tilførslen af næringsstoffer til naturen nedbringes. Desuden er drift/pleje i form afgræsning eller høslæt en nødvendighed for mange arter. Levestederne skal registreres for at kunne tilrettelægge naturpleje, og der skal arbejdes for at skabe en bedre sammenhæng mellem de enkelte levesteder.

I Odsherred er der udpeget adskillige sammenhængende økologiske forbindelser mellem forskellige naturtyper. De økologiske forbindelseslinjer kan ses på kort 9D i retningslinjer del.

De økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal primært sikre forbindelse mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, og mellem Natura 2000-områder. Sammen med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder skal forbindelserne udgøre det samlede netværk af værdifuld natur i kommunen.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser er udlagt som 100 meter brede bånd, der følger typiske landskabsstrøg så som ådale og eksisterende naturområder, der har en særlig værdi i forhold til dyr og planters naturlige bevægelse i landskabet. Men også arealer som jernbaneskråninger kan udgøre vigtige levesteder for en række arter, og kan derfor virke som en økologisk forbindelse. Spredningskorridorerne fra Naturkvalitetsplan 2018-2026 danner udgangspunkt for udpegningen af forbindelseslinjerne, og Digitale Naturkort er anvendt som kvalitetssikring af udpegningerne. Der er desuden lagt vægt på at skabe sammenhæng mellem naturområder på tværs af kommunegrænserne til Holbæk og Kalundborg kommuner.

For at sikre de eksisterende biologiske værdier inden for de økologiske forbindelser bør der i samarbejde med lodsejerne fokuseres på en naturvenlig drift af eksisterende naturområder inden for de økologiske forbindelser. Her er der mulighed for gennem de forskellige grønne støtteordninger, som Landbrugsstyrelsen administrerer at opnå støtte til en mere natur- og miljøvenlig drift af landbrugs- og naturarealer.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal forbedre livsbetingelserne for dyre- og plantelivet. Dette kan ske ved at forbedre eksisterende natur gennem naturpleje og etablering af ny natur, men også ved at lave vandløbsrestaurering, åbne rørlagte vandløb og plante levende hegn.

For at sikre realiseringen af Grønt Danmarkskort, må der i de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis spredningsmulighederne og livsbetingelserne derved forringes. Hvor der sker indgreb, skal der kompenseres med anlæg, der sikrer, at der fortsat er faunapassage og spredningsmuligheder for vilde dyr og planter. Samtidig skal det tilstræbes, at der skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse.

For at sikre synergieffekter skal realisering af forbindelseslinjer, der ligger inden for byzone, også styrke byernes rekreative muligheder, når dette ikke er i modstrid med forbindelsens økologiske funktion.

Retningslinjer

9.5.1 Eksisterende og potentielle økologiske forbindelser er vist på kort 9D - Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.



Kort 9D Økologiske forbindelseslinjer

9.5.2 De potentielle og eksisterende økologiske forbindelser skal forbedre livsbetingelserne for dyre- og plantelivet. Desuden skal der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse mellem de eksisterende naturområder.

9.5.3 Både de potentielle og de eksisterende økologiske forbindelser er, i sammenhæng med resten af Grønt Danmarkskort, arealer, hvor dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet skal fremmes bl.a. gennem planlægning, administration af planlovens landzonebestemmelser og plejeforanstaltninger.

9.5.4 Inden for de økologiske forbindelser skal det tilstræbes, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Desuden skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse mellem de eksisterende naturområder.

9.5.5 I økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis spredningsmulighederne for vilde dyr og planter derved forringes. Hvor der sker indgreb i økologiske forbindelser, skal der kompenseres med anlæg (faunapassager og erstatningsbiotoper), der sikrer, at der fortsat er spredningsmuligheder for vilde dyr og planter.

9.5.6 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal også styrke byernes rekreative muligheder, når dette ikke er i modstrid med forbindelsens økologiske funktion.

9.6 INTERNATIONALE NATURBESKYTTELSESINTERESSER

Redegørelse

De internationale naturbeskyttelsesområder er en samlet betegnelse for Ramsarområder, EF-fuglebeskyttelsesområder og EF-habitatområder, de to sidste betegnes også under et som natura 2000-områder.

Ramsarområderne er udpeget for at beskytte vådområder af international betydning - navnlig som levesteder for vandfugle.

EF-fuglebeskyttelsesområder er udpeget med særligt henblik på at beskytte væsentlige forekomster af trækfugle og for at forbedre vilkårene for fuglearter, som er truede, særligt sårbare eller sjældne.

Tilsvarende er habitatområder udpeget for at beskytte en række dyr og planter og for at sikre visse naturtyper særlig beskyttelse.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over arter, der kræver særlig streng beskyttelse, disse arter og deres levesteder (yngle- og rasteområder) er også beskyttet uden for Natura 2000-områderne.

Odsherred har, som landets øvrige kommuner, udarbejdet Natura 2000-handleplaner i henhold til miljømålsloven. Miljømålsloven er den danske implementering af kravene i EU's Natura 2000-direktiver, Fuglebeskyttelsesdirektivet fra 1979 og habitatdirektivet fra 1992 samt af Ramsarkonventionen fra 1971. På længere sigt skal der opnås gunstig bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget i alle Natura 2000-områder.

I Odsherred er der udpeget 582,9 ha Natura 2000-områder på land i Bjergene ved Fårevejle, 241 ha i Hov Vig ved Nykøbing, 88 ha ved Rørvig, godt 4.000 ha hav mellem Rørvig og Hundested, mens en meget stor del, ca. 50.000 ha af de internationale beskyttelsesområder, ligger på havet med det største areal i Sejerø Bugten. Dertil kommer, at Miljøministeriet i 2018 har udpeget Annebjerg Skov og Ulkerup Skov til et nyt Natura 2000-område. Dette område omfatter 393,6 ha.

Oversigt over Natura 2000-områder i Odsherred:

- Natura 2000-område nr. 153: Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig som omfatter EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 102 og EF-habitatområde nr. 134. Området deles af Odsherred Kommune og Halsnæs Kommune.
- Natura 2000-område nr. 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakker som omfatter EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 94 og EF-habitatområde nr. 135 og EF-habitatområde nr. 244. Området deles af Odsherred Kommune og Kalundborg Kommune.
- Natura 2000-område nr. 164 Hov Vig som omfatter EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 97.
- Natura 2000-område nr. 243 Ebbeløkke Rev som omfatter EF-habitatområde nr. 243 Ebbeløkke Rev.
- Natura 2000-område nr. 262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov som omfatter habitatområde nr. 271 Anneberg Skov og Ulkerup Skov.

Kort 9E illustrerer de internationale naturbeskyttelsesområder, der findes i Odsherred. Arealgrænserne for de tre kategorier af international beskyttelse overlapper hinanden.

De største trusler mod Natura 2000-områderne, som er til hinder for en gunstig bevaringsstatus, er bl.a. tilgroning med invasive arter som Rosa rugosa, særligt på de kystnære lokaliteter, et stigende pres i form af forstyrrelser, rekreativt slid, affald, spildevand etc. Slutteligt lider nogle af de lysåbne naturtyper under stærk tilgroning, som primært skyldes næringsberigelse og ændret landbrugspraksis.

Hverken de nye rammer der udlægges, eller de ændringer der foretages for eksisterende rammer, sker inden for eller i umiddelbar nærhed til Natura 2000-områder. Der sker ingen påvirkning af beskyttede naturområder, som er beliggende inden for eller i direkte forbindelse med Natura 2000- områder. Derved kan en påvirkning af arter og naturtyper på områdernes udpegningsgrundlag afvises.

Samlet vurderes den nye kommuneplan således at medføre ingen påvirkning på Natura 2000- områder.

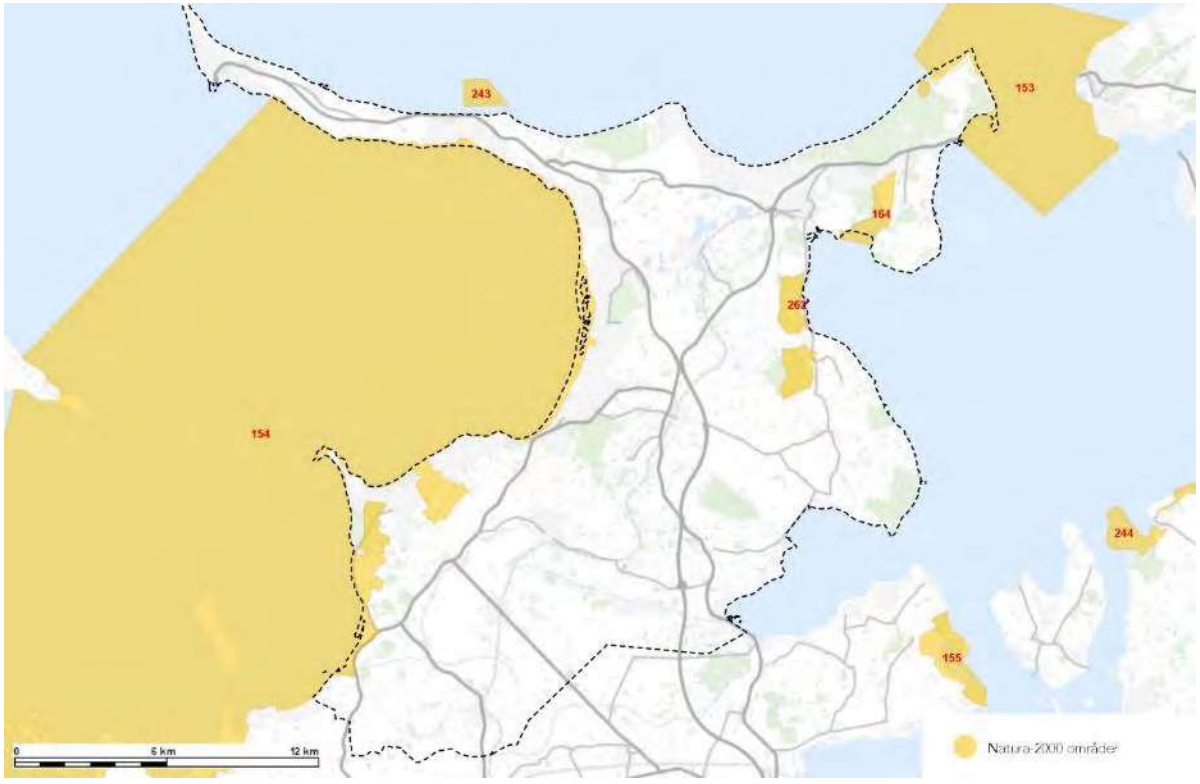
Der udlægges nye rammer som visse steder omfatter arealer hvor der er fundet Bilag IV-arter. Det vurderes dog at det ved lokalplanlægningen kan sikres at områdernes funktion som levested for bilag-IV arter ikke påvirkes negativt. Dermed vurderes det at Kommuneplanforslaget ikke vil medføre påvirkning på bilag IV arter eller disses yngle- og rastesteder.

I administrationen af plan- og miljølovgivningen må der ikke gives tilladelse, dispensation eller godkendelse, hvis dette kan indebære forringelser eller forstyrrelser af de arter og naturtyper, som det internationale naturbeskyttelsesområde er udpeget for at beskytte.

Som ejer af arealer inden for Natura 2000-områder skal man være opmærksom på, at bestemte former for driftsændringer eller aktiviteter kræver en forudgående anmeldelse til kommunen, også selvom disse aktiviteter ikke ville kræve tilladelse eller lign., hvis de fandt sted uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

De statslige Natura 2000-planer fastsætter målsætninger og retningslinjer for den indsats, som er nødvendig for at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus i områderne. På baggrund af Natura 2000-planerne, har kommunerne udarbejdet Natura 2000-handleplaner, der skal sikre, at målene i de statslige planer nås.

Retningslinjer



kort 9E - Internationale beskyttelsesområder

9.6.1 Internationale naturbeskyttelsesområder, der er omfattet af reglerne i bekendtgørelsen om afgrænsning og administration af internationale beskyttelsesområder, er vist på kort 9E - Internationale beskyttelsesområder.

9.6.2 Inden for de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder for plante- og dyrearter samt naturtyper, der er omfattet af EF-direktiver (Natura 2000-områder), må der ikke ske forringelse af naturtyper og levesteder eller ske forstyrrelse af de arter, for hvilke området er udpeget herunder ved påvirkning fra ændringer uden for områderne.

9.6.3 Planer og projekter, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal konsekvensvurderes jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, medmindre det drejer sig om projekter, der er direkte forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning.

9.6.4 Ved tilladelser, dispensationer eller godkendelser, der vil kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal det sikres og af afgørelsen fremgå, at det ikke indebærer forringelser af naturtyperne og levestederne for arterne i området eller medfører forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

9.6.5 Habitatdirektivets artikel 12 indeholder krav om streng beskyttelse af dyrearter, som fremgår af direktivets bilag IV. Direktivets artikel 13 indeholder en lignende forpligtelse vedrørende plantearter på samme bilag. Det betyder, at kommunen som planlæggende myndighed og andre myndigheder, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at redegøre for, hvorvidt der forekommer arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV inden for de pågældende områder, som vil kunne blive påvirket af planer og projekter.

9.6.6 Administrationen af de internationale naturbeskyttelsesområder sker efter den eksisterende lovgivning og efter retningslinjer i bekendtgørelsen om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder mv. og i overensstemmelse med de vedtagne handleplaner for Natura 2000-områderne.



9.7 NATUR OG SMÅBIOTOPER

Redegørelse

Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter følgende naturtyper: Heder, moser, enge, overdrev, strandenge, strandsumpe, søer og visse vandløb. § 3-områderne findes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

En beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3 betyder, at området er beskyttet på baggrund af de faktiske forhold, og at der ikke må ske ændringer af tilstanden.

Odsherred Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af Naturkvalitetsplan 2018-2026 i årene 2013-2015 gennemført en gennemgang af kommunens kendte og mulige områder med beskyttet natur. Alligevel kan der være § 3-arealer, som ikke er registrerede. Disse områder er beskyttet selvom de ikke fremgår af kortene, hvis de opfylder kriterierne i naturbeskyttelsesloven.

Småbiotoper er, hvis de støder op til eller indgår i andre naturtyper, omfattede af 'mosaikbestemmelserne' i naturbeskyttelsesloven, hvis det samlede areal er større end lovens minimumskrav. Sådanne biotoper udgør vigtige elementer i de økologiske sammenhænge og skal derfor bevares.

I Odsherred er der nedenstående arealer med naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se tabel på næste side. De registrerede arealer ses på Odsherred Kommunes digitale kort på netkort.odsherred.dk

Kommunen skal holde registreringen af de beskyttede naturtyper opdateret ved indenfor 10-årige intervaller at gennemgå det samlede registrerede og potentielle § 3-areal i kommunen. Overdrev, heder, strandenge og enge der den 1. juli 1992 var beliggende i sommerhusområder og byzone, er kun beskyttet mod ændringer til landbrugsformål, hvorimod beskyttede moser, søer og vandløb er fuldt beskyttede, selvom de er beliggende i sommerhusområder og byzone.

Kommunen ejer selv ca. 58 ejendomme med beskyttede § 3-arealer, som kommunen har pligt til at pleje, så der ikke sker ændringer af tilstanden på arealerne. Naturkvalitetsplan 2018-2026 indeholder en prioritering af kommende plejeopgaver på kommunens § 3-arealer, som sker på baggrund af en analyse af biodiversiteten.

De naturområder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og som ikke er udpeget som naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, er sammen med småbiotoperne vigtige levesteder for en række mere eller mindre almindelige arter. Dertil kommer, at kulturhistoriske anlæg som gravhøje også kan være vigtige levesteder, nogle af dem rummer endda bestande af sjældnere arter som fx Dansk Astragel. Byrådet vil sikre, at gravhøjene i videst muligt omfang fortsat vil blive plejet, samt arbejde for at der ved planlægning for områder, der indeholder småbiotoper og § 3-natur, sikres, at der ikke sker indgreb, som vil forhindre, at naturområderne på sigt kan udvides.



Hov Vig, EF-fuglebeskyttelsesområde

Naturtype	Antal	Samlet areal i ha
Strandeng	137	416
Sø	1339	328
Hede	419	232
Overdrev	408	197
Eng	177	408
Mose	454	434
Vandløb		115 km

Beskyttede naturtyper

Retningslinjer

9.7.1 De beskyttede naturtyper er overdrev, heder, ferske enge, moser, strandenge, vandløb og søer. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 3 må tilstanden af disse ikke ændres uden byrådets forudgående dispensation. Småbiotoper, der ikke allerede er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares.

9.7.2 Ved planlægning for områder, der indeholder småbiotoper og § 3-natur, der ikke er udpeget som naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, skal det så vidt muligt sikres, at naturområderne på sigt vil kunne udvides.

9.7.3 Kulturhistoriske anlæg som gravhøje er også småbiotoper i landskabet. Disse skal fortsat plejes så naturværdierne forbedres.



9.8 FREDNINGER

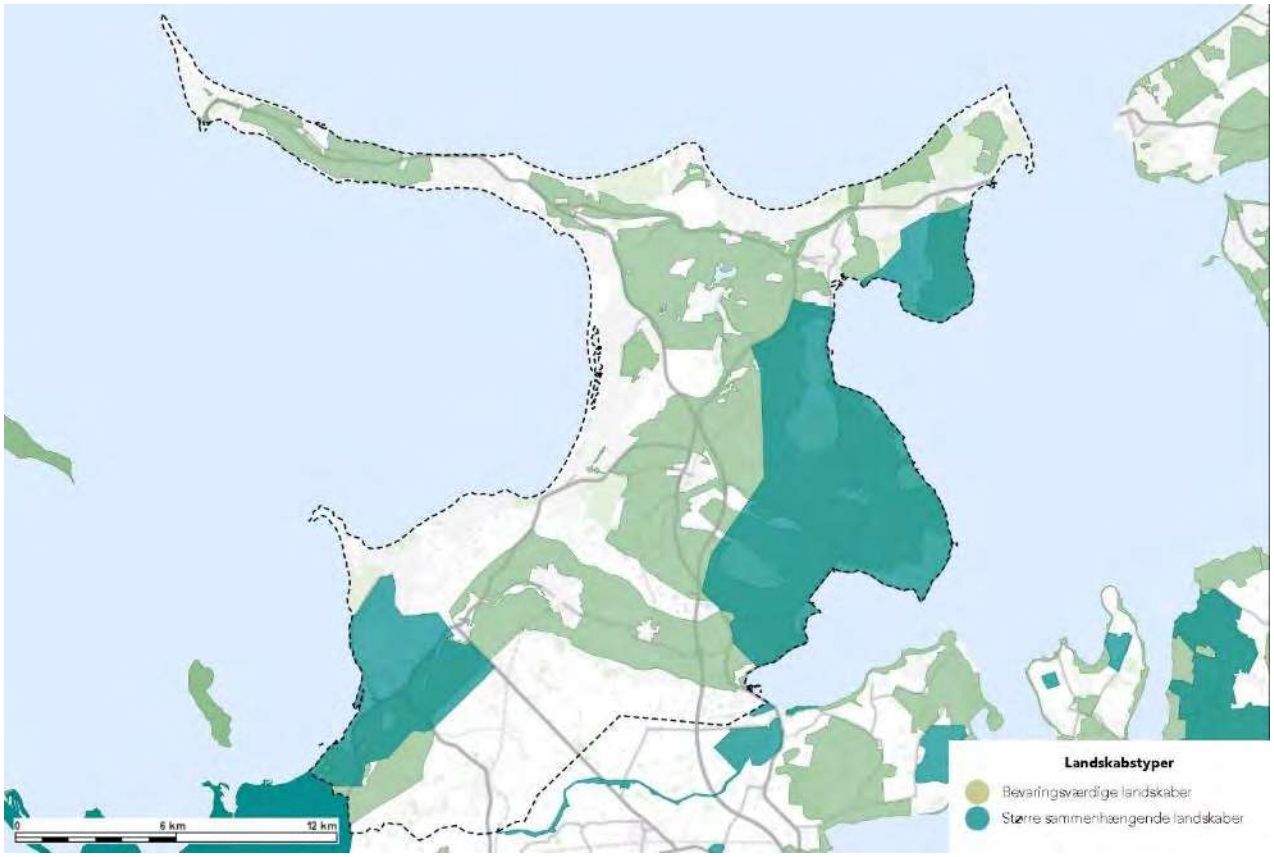
Redegørelse

Fredning af et område er det stærkeste instrument til sikring af et landskab med dets indhold af geologiske, biologiske, kulturhistoriske og rekreative værdier. Til forskel fra en beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3 foreligger der i en fredningssag en deklaration, der rækker ud over naturbeskyttelseslovens bestemmelser samt giver mulighed for, at ejeren af en fredet ejendom kan få erstatning for det tab, fredningen medfører.

Byrådet har til hensigt at anvende naturbeskyttelseslovens muligheder for fredning af afgrænsede naturarealer for at forhindre projekter, der vil skade væsentlige beskyttelseshensyn.

Fredningsmulighederne i naturbeskyttelsesloven kan anvendes, når sådanne projekter ikke kan forhindres gennem administration af anden lovgivning.

Fredningssager kan også rejses for at sikre offentlighedens adgang til rekreation og naturoplevelser. Offentlige opkøb vil ofte kunne erstatte rejsning af fredningssager. I sådanne tilfælde vil Byrådet prioritere opkøb i områder, der kan gavne befolkningens friluftsliv uden at skade væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser.



Kort 9G Bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber (sammenhængende landskaber)

Alle fredninger i Odsherred kan ses på kort 9G - bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber. De fredede arealer, som har til formål at bevare naturmæssige og landskabelige værdier, indgår i Det Grønne Danmarkskort. Der forekommer overlap med både Natura 2000 udpegninger og § 3 beskyttede naturtyper. I Odsherred Kommune findes en række fredninger. De fleste af disse er af ældre dato og har bevarelse af de landskabelige værdier og offentlig tilgængelighed som de primære formål. Nyere fredninger har dog også naturhensyn og naturforbedring som formål, og med fredningerne får kommunen en plejeret på naturarealerne. Klintebjerg er et eksempel på en sådan ny fredning.

Klintebjerg

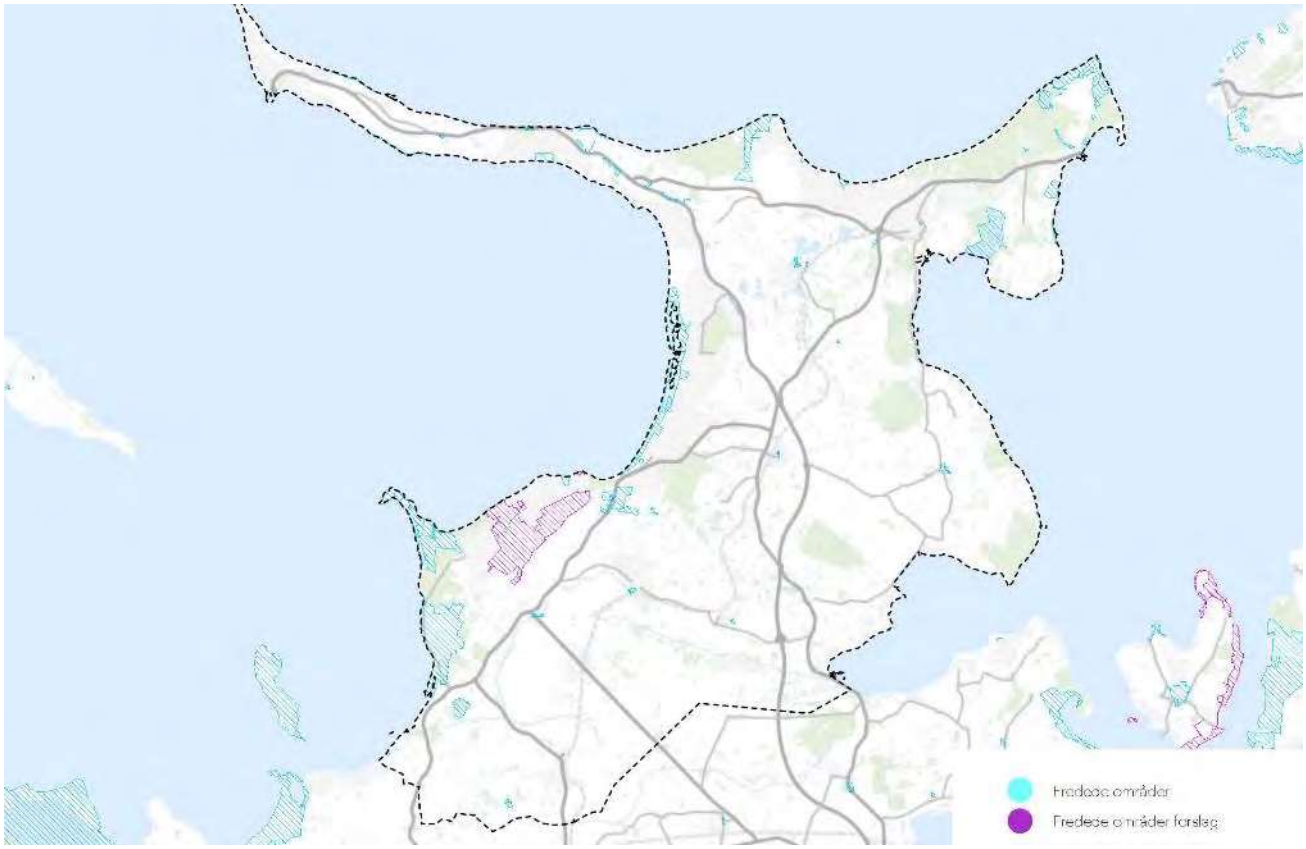
Der blev i 2013 rejst et fredningsforslag for Klintebjerg. Fredningsnævnet for Vestsjælland har i 2017 vedtaget at frede området. Miljø- og Fødevareklagenævnet skal tage endelig stilling til fredningen.

Fredningen er en revision og modernisering af den eksisterende fredning af Klint Bakker fra 1967 samt en udvidelse af fredningsområdet mod Sonnerup Skov i vest og den afvandede Klint Sø i syd.

Formålet med fredningen er flersidigt. Det er et ønske med fredningen at skabe hjemmel til at bevare og genskabe det åbne kystlandskab med udsigt helt til Hesselø i overensstemmelse med den oprindelige fredningsidé.

Bjerget, bakkerne samt eng- og moseområderne, der i historisk tid var kendt som "Fladvandet", udgør et smukt og bevaringsværdigt kystlandskab med en rig og varieret natur. Derudover står områdets geologi i sammenhæng med Odsherred Buerne og er en vigtig brik i fortællingen om dannelsen af det Danmark, vi kender i dag.

Fredningen indgår i Det Grønne Danmarkskort som et særligt værdifuldt natur- og landskabsområde.



Kort 9H Fredninger

Retningslinjer

9.8.1 Det er hensigten at anvende naturbeskyttelseslovens muligheder for fredning af afgrænsede naturarealer til at forhindre projekter, der vil skade væsentlige beskyttelseshensyn. Fredningsmulighederne i naturbeskyttelsesloven kan anvendes, når sådanne projekter ikke kan forhindres gennem administration af anden lovgivning. Fredninger er vist på kort 9G.

9.8.2 Fredning kan også overvejes i tilfælde, hvor det er en forudsætning for, at en nødvendig pleje kan sættes ind. I sådanne tilfælde kan offentlig erhvervelse også blive aktuel. Enkelte steder kan fredning eller offentlig erhvervelse være nødvendig for at skaffe adgang af hensyn til friluftslivet.

9.9 INVASIVE ARTER OG DIVERSE

Redegørelse

Stadig flere naturområder, brakarealer og ruderater bliver invaderet af arter, som ikke er hjemmehørende i den danske natur, og som kan skade og udkonkurrere den oprindelige flora og fauna.



Rynket rose

Det er bl.a. arter som Rynket Rose, som er særlig aggressiv ved kysterne, Italiensk Gyvel på overdrev, iberisk skovsnegl også kaldet 'dræbersnegl', som invaderer haver og grønne områder, og ikke mindst Kæmpe-Bjørneklo, som vokser i store kolonier, og som kan give udslæt ved berøring. Desuden findes en lang række arter, som er i fremmarch, og som, hvis de får lov at brede sig, kan blive et problem for mange naturlokaliteter. En liste med invasive arter, der har betydning for den danske natur, kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Byrådet har allerede i 2007 vedtaget en indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe-Bjørneklo. Indsatsplanen forpligter både offentlige og private lodsejere til at bekæmpe planten, og det kræver en fælles indsats, hvis det i fremtiden skal lykkes at bekæmpe Kæmpe-Bjørneklo på alle dens voksesteder i kommunen. De nuværende fladeregistreringer af Kæmpe-Bjørneklo i Odsherred Kommune er foretaget i 2006 og 2007 og kan ses på kommunens netkort på netkort.odsherred.dk. Registreringerne bliver løbende ajourført.

Indsatsen mod invasive arter, bortset fra Kæmpe-Bjørneklo der i overensstemmelse med indsatsplanen bekæmpes overalt, vil især være målrettet Natura 2000-områder og andre naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Retningslinjer

9.9.1 Invasive arter Indsatsen mod invasive arter vil være målrettet Natura 2000-områder og andre naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

9.9.2 Kommunens naturforvaltningsindsats vil koncentrere sig om væsentlige naturmæssige interesser i beskyttelsesområde, fredede områder, habitatområder og økologiske forbindelser.

9.9.3 Naturforvaltning omfatter også pleje af kulturhistoriske anlæg. Her henvises til retningslinjerne for kulturmiljøer i kapitel 4 - Kulturarv og arkitektur.

9.10 LANDSKAB

Mål - Byrådet vil

- medvirke til at bevare og forbedre kvaliteten af de karakteristiske og oplevelsesrige landskaber ved at friholde særligt værdigfulde landskaber for bebyggelse som ikke indgår funktionelt til anvendelsen af jordbruget.
- være med til at sikre, at uforstyrrede landskaber friholdes for større tekniske anlæg, som ikke indgår funktionelt til anvendelsen i jordbruget.
- sikre, at byggeri og anlæg, der tillades i det åbne land, tilpasses det omgivende landskab og bebyggelse.
- sikre tydelig adskillelse af land og by.

Redegørelse

Landskabelig identitet

Odsherred Kommune er præget af et særligt varieret og unikt landskab. Administrationen af retningslinjerne skal afspejle et overordnet hensyn til at værne om kommunens landskabelige identitet.

Landskabsidentiteten udspringer i høj grad af de tre store, langstrakte randmoræner, som i forlængelse af hinanden står i buer fra syd til nord, og med et højtliggende terræn skaber vide udsigter over det omkringliggende landskab og mod kysterne.

Lige så betydelig er den landskabsidentitet, der knytter sig til kommunens lange kyststrækning. Her er variationerne mange og landskabets naturskabte og visuelle kvaliteter høje.

Landskabet som ressource

Landskabet omfatter alle kommunens arealer i det åbne land. Derfor indeholder landskabet både de bevaringsværdige landskaber, de store sammenhængende landskaber og de landskaber som har fået et særligt beskyttelseshensyn. I landskabet ligger vores byer og landsbyer, og det er også her, hvor vi driver vores erhverv. Således rummer landskabet både steder, som skal beskyttes og andres steder er det rammen for udvikling af bosætning, erhverv, veje, tekniske anlæg mv. Landskabet er derfor en ressource og skal forvaltes omhyggeligt for at sikre både værdier, beskyttelse og udvikling.

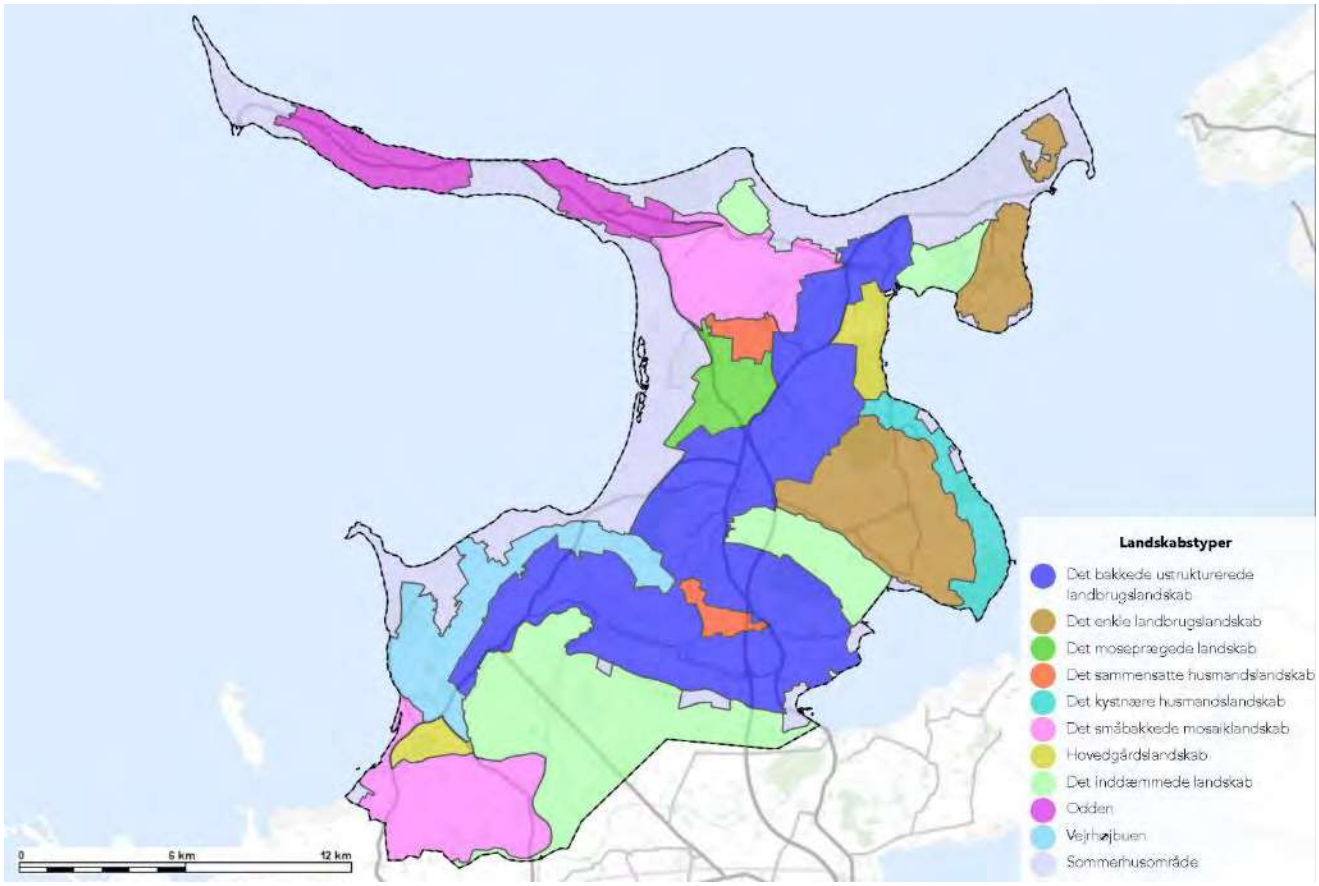
Strukturen omfatter retningslinjer for landskabstyper, bevaringsværdige landskaber samt større sammenhængende landskaber. Det sikrer et generelt landskabshensyn, samtidig med at landskabsværdierne sikres, så de fortsat kan udgøre en væsentlig karakter og imødekomme kommunens udvikling.

Viden om landskabet

I 2012 fik Odsherred Kommune udarbejdet en landskabsanalyse, der analyserer og vurderer landskabet i kommune. Analysens resultater implementeres i kommuneplanen igennem retningslinjerne for landskab.

Analysen danner dermed et robust grundlag for at sikre, at ændringer i kommunens landskaber tager hensyn landskabernes særlige værdi fx i forbindelse med byudvikling, erhvervsudvikling, indplacering af nye tekniske anlæg, skovrejsning, naturgenopretning mv. med baggrund i landskabsanalysen er Kommunens landskaber inddelt i 11 typer, som der er lavet retningslinjer for med kommuneplanrevision 2021. Landskabsanalysen beskriver også kommunens bevaringsværdige landskaber og det øvrige landskab og giver viden om landskabets karaktertræk, særlige landskabsværdier og sårbarheder, hvilket forventes at danne baggrund for en revision af kommuneplanens udpegninger af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber i kommuneplanperioden 2021-2025.

Retningslinjerne for landskabstyperne implementerer de væsentligste landskabshensyn. I forbindelse med sagsbehandling og planlægning af kommunens landskaber skal en mere detaljeret viden af landskabets værdier, kvaliteter samt mulighed for tilpasning og indplacering findes i landskabsanalysen.



Kort 9F Landskabstyper

De 11 identificerede landskabstyper er:

1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.
2. Det enkle landbrugslandskab.
3. Det mosepræget landskab.
4. Det sammensatte husmandslandskab.
5. Det kystnære husmandslandskab.
6. Det småbakkede mosaiklandskab.
7. Hovedgårdslandskab.
8. Det inddæmmede landskab.
9. Odden.
10. Vejrhøjbuen.
11. Sommerhusområder og kystnatur.

Retningslinjerne for landskabstypernes formål

Landskabets karakter er afgørende, for hvordan vi oplever et landskab. Variationen i Odsherred Kommunes landskab er væsentlig for både landskabsidentiteten i kommunen samt de landskabelige kvaliteter, der knytter sig til forskellige landskabstyper.

Formålet med en retningslinje for landskabstyper er netop at sikre, at ændringer i det åbne land indpasses i de landskabelige karaktertræk, der kendetegner den pågældende del af kommunen, så variationen i landskabet så vidt muligt opretholdes og særlige landskabstræk bevares.

Hvad betyder retningslinjerne?

Retningslinjen for landskabstyper betyder, at uanset hvor i kommunen der ønskes gennemført projekter, skal det så vidt muligt ske på en måde, hvor ændringerne er indpasset i landskabets karakter. Det uanset, om der er tale om byudvikling, opførelse af nyt landbrugsbyggeri, andet byggeri eller tekniske anlæg, eller at der ønskes gennemført skovrejsning, vådområdeprojekter eller andre udviklingsprojekter i det åbne land.

Retningslinjen for landskabstyper er ikke en udpegning af landskabsværdier. Disse hensyn varetages gennem udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Retningslinjen for landskabstyper er et redskab og en hjælp til at varetage det generelle landskabshensyn.

Landskabstypernes bærende karakter sikres gennem en overordnet retningslinje, mens redegørelsen indeholder en supplerende beskrivelse af de enkelte landskabstypers bærende landskabstræk og forvaltningshensyn. En mere detaljeret beskrivelse af landskabets værdier og kvaliteter samt mulighed for tilpasning og indplacering i forbindelse med sagsbehandling og planlægning skal findes i landskabsanalysen.

Baggrund for inddeling af landskabstyper

Landskabstypernes inddeling tager udgangspunkt i landskabsanalysen, der inddeler kommunens landskab i 13 landskabskarakterområder. Landskabernes varierede karaktertræk afspejles af inddelingen i analysen, samt analysens stedspecifikke, konkrete anbefalinger og handlinger.

Trods de varierende karaktertræk, anbefalinger og handlinger har områderne nogle fælles overordnede landskabstræk, som formidles og forenkles i inddelingen af landskabstyper. Denne forenkling medvirker til, at der kan tages hensyn til landskabernes væsentlige karaktertræk i forvaltningen af landskabet.

Landskabstyper

I det følgende er der redegjort for de landskabshensyn, som bør indgå i administrationen af retningslinjen for landskabstyper.

1. Det bakkede, ustrukturerede landbrugslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

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 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 indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmoræneburne, der ikke bør svækkes.

2. Det enkle landbrugslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og uforstyrrede karakter, samt oplevelsen af de vide udsigter på tværs af landskabet.

Landskabstypen omfatter de østvendte halvøer Egebjerg Halvø (ikke det kystnære landskab) og Nakke samt bakkedraget Nørrevang. Disse landskaber er i forskellig grad orienteret mod Isefjord og Hesselø Bugt. Det er karakteristisk for disse landskaber, at vejstrukturer og bebyggelsesstrukturer er meget intakte i forhold til deres oprindelse, ligesom landskaberne er kendetegnet ved et næsten fravær af tekniske anlæg.

Kombinationen af få, store skovbevoksninger, landskabets middelstore skala og meget åbne karakter, skaber et enkelt landskabsudtryk med lange kig på tværs af landskabet og stedvist ud over vandet til modstående kyster.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnsstrukturer, vejstrukturer samt bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabet samt landskabets enkle udtryk ikke forringes.

3. Det moseprægede landskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og åbne karakter samt muligheden for at styrke karakteren af lysåben mose og eng.

Landskabstypen omfatter Trundholm Mose, Fællesmose og Ellinge Mose samt de nærmeste omgivelser. Her er landskabet kendetegnet ved et fladt terræn i overgangen mellem Vigbuen og Højbuen mod øst og sommerhusene langs kysten mod vest. Landskabet er et afvandet og opdyrket lavbundsområde, der fremstår med store, åbne flader samt sparsom bebyggelse. En enkel struktur af parallelle hegn skaber en åben og enkel karakter med lange kig.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt, at landskabets enkle og åbne karakter bevares. Bebyggelsen bør fortsat have en underordnet betydning i landskabsbilledet, og der bør værnes om landskabet uforstyrrede udtryk og vide udsigter. En mere udpræget lavbundskarakter af eng og lysåben mose kan styrke den karaktermæssige sammenhæng til naturgrundlaget.

4. Det sammensatte husmandslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets lille skala og sammensatte karakter.

I den centrale del af kommunen ligger to mindre områder, som adskiller sig tydeligt fra de omkringliggende landskaber. Det skyldes landskabernes lille skala, varierende terræn og hyppige variation mellem beplantning, vandfyldte lavninger og små husmandssteder. Denne lille skala varierende anvendelse skaber en særlig landskabskarakter, der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets lille skala og hyppige variation mellem terræn, marker, enge, små husmandssteder, beplantning og vådområder opretholdes.

5. Det kystnære husmandslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre landskabets lille skala og karakteristiske strukturer, samt landskabets relation til Isefjord.

Landskabstypen omfatter det kystnære landskab på Egebjerg Halvø. Her adskiller landskabet sig fra den øvrige halvø ved at terrænet er kuperet og tydeligt orienteret mod Isefjord, ligesom landskabets skala de fleste steder er lille. Det er især afspejlet i bebyggelsen af små husmandssteder, der flere steder ligger i tydelige struktur af små markflader. Landskabet er generelt orienteret mod kysten og flere steder præget af fine udsigter. Landskabet brydes af store kystskove og langs kysten ved Kongsøre Næbbe findes store strandenge.

Dette velstrukturerede mønster skaber en særlig rumlig værdi, som der bør værnes om.

I administrationen af landskabstypen er hensynet til at opretholde landskabets lille skala og mønster af smalle marklodder orienteret mod kysten væsentligt. Der bør også værnes om landskabets fine udsigter til Isefjord samt den uforstyrrede karakter. Landskabets store skovområder, bebyggelsens placering og beplantning i markskel er væsentlige elementer for at opretholde landskabets karakter.

6. Det småbakkede mosaiklandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets enkle og dog mosaikprægede karakter, samt de særlige udsigter, der opleves fra det stedvist storbakkede terræn.

Landskabstypen omfatter de mosaikprægede landskaber ved Højby i den nordlige del af kommunen og Hørve i den sydlige del. Landskabet er her kendetegnet af variationen mellem et bakket terræn med marker og fragmenterede hegn, bevoksede lavninger med små og store søer, samt en bebyggelse, der er kendetegnet ved højt beliggende landsbyer og enkelte spredtliggende gårde samt husmandssteder langs vejene. I sammenhæng skaber det en enkel mosaik, hvor landskabet især fra bakketoppe er præget af vide udsigter på tværs af landskabet og mod de omgivende kyster, Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod vest. Landskabet er kun i mindre grad påvirket af tekniske anlæg og opleves flere steder uforstyrret.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets åbne og enkle mosaikkarakter og værne om de særlige udsigter, der kendetegner særligt det højtliggende terræn. Der skal være opmærksomhed på, at nye elementer kan blive meget synlige i landskabet. Der bør værnes om landskabets ofte uforstyrrede karakter.

7. Hovedgårdslandskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets hovedgårdskarakter med en stor skala og enkel karakter.

Landskabstypen omfatter landskabet ved Annebjerg, der strækker sig langs kysten syd for Nykøbing, og landskabet ved Dragsholm slot, der ligger i den sydvestlige del af kommunen mellem Nekselø Bugt og Lammefjord. Landskaberne er kendetegnet ved en enkel hovedgårdskarakter med store marker, store skove og en bygningsmasse i stor skala. Omkring begge hovedgårde har landskabet betydelige kulturhistoriske referencer af landskabelig værdi. Landskaberne er præget af udsigter med relation til de omgivende landskaber. Ved Annebjerg har især relationen til kysten og Isefjord visuel betydning, mens det omkring Dragsholm især er relationen til Vejrhøjbuen, der har visuel betydning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets hovedgårdskarakter med de store hovedgårdes karakteristiske bygningsmasse, markante skove, store sammenhængende markflader og karakteristiske beplantningsstrukturer af læhegn og alléer.

8. Det inddæmmede landskab

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets åbne og enkle karakter samt et tydeligt samspil til naturgrundlaget.

Landskabstypen omfatter kommunens inddæmmede områder. Det gælder Lammefjord, Sidinge Fjord og inddæmningen ved Ringholm, der alle er inddæmmet fra Isefjord, samt Klintsø, der ligger afgrænset fra kysten af sommerhuse. Landskaberne kendetegnet af store, inddæmmede flader med marker og en enkel struktur af parallelle linjer af beplantning og afvandingskanaler. På højereliggende flader ligger gårde og skalaen i marker og landskabsrum er mindre. På de store flader er der vide udsigter, mens de mere bebyggede dele har en lidt mere afgrænset karakter. Alle steder afspejler landskabet kulturhistorien om de store landvindinger, men landskabernes naturgrundlag har også et stort potentiale for at udvikle fremtidige bæredygtige, rekreative og biodiverse vådområder.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at landskabets enkle og åbne karakter opretholdes, og at de lavtliggende områder friholdes for bebyggelse. De landskabelige kvaliteter kan både knytte sig til en tydelig kulturhistorisk reference til inddæmningen, men det kan også styrke landskabskarakteren at etablere vådområder. Det er væsentligt at opretholde de visuelle forbindelser til omkringliggende områder.

9. Odden

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets rumlige og visuelle karakter og kulturhistoriske struktur.

Landskabstypen omfatter kommunens langstrakte odde, som er et bølget hævet terræn med vide udsigter over enten vandfladen eller det lavtliggende nære landskab. Landskabets markante diger og levende hegn skaber værdifulde, ordnede strukturer i landskabet.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om de kulturhistoriske aftryk og vide udsigter, da de tilfører landskabet en særlig værdi. Landskabets kulturhistoriske spor kan opretholdes ved at bevare landskabets vej- og beplantningsstruktur og markernes orientering mod kysten. Disse strukturer er også væsentlige for at opretholde de vide udsigter mod kysten.

10. Vejrhøjbuen

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets særlige karakter, oplevelsen af landskabets markante, geologiske struktur samt de vide udsigter.

Landskabstypen omfatter kommunens højeste og mest markante randmoræne, Vejrhøjbuen, som står i et bueformet bakkedrag mellem den vestlige del af Lammefjord og Sejerø Bugt. Landskabets karakter er i høj grad en afspejling af landskabets terræn, idet det stejle terræn ofte er præget af lysåben natur, mens mindre stejle arealer er dyrkede. Hegn og veje snor sig efter terrænet og den sparsomme bebyggelse ligger indpasset i bakkerne. Både det varierede terræn og bevoksning skaber en vekslende afgrænsning af landskabet, men ofte er der særlige udsigter over de omgivende landskaber og især Sejerø Bugt mod vest og Lammefjord mod øst.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at opretholde landskabets karakter i et tæt samspil med naturgrundlaget. Det gælder landskabets beplantningsstruktur, middel skala, snoede vejforløb samt placering og indpasning af bebyggelse. Ligeledes er det væsentligt, at Vejrhøjbuen fortsat optræder som en markant geologisk struktur i landskabet.

11. Sommerhusområder og kystnatur

Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til kystlandskabernes karakter, hvor sommerhusene er nedtonet af bevoksning og fine naturområder præget kysten.

Landskabstypen omfatter de mange kyststrækninger, der er dækket af små og store sommerhusområder. Landskabstypen omfatter både sommerhusområdet og kysten foran sommerhusområdet. Det er karakteristisk, at sommerhusene ligger helt eller næsten helt skjult af bevoksning, så de er visuelt nedtonet i kystlandskabet. Særligt karakteristisk er det, at kysten generelt er præget af natur mellem sommerhusene og kystlinjen, stedvist strækker naturværdierne sig ind i sommerhusområderne. Naturværdierne varierer fra lysåbne naturtyper som hede, overdrev og strandenge til små og store kystskove.

I administration af landskabstypen er det væsentligt at opretholde en skarp afgrænsning af sommerhusområderne mod kysten og sikre, at sommerhusområderne fortsat optræder visuelt nedtonet i kystlandskabet. Det er væsentligt, at kysterne fremstår som rekreative naturområder.

Bevaringsværdigt landskab og større uforstyrret landskab

Bevaringsværdige landskaber indeholder værdifulde naturområder og kulturhistoriske værdier. Disse er ligeledes primært forbeholdt jordbrugserhvervet. Retningslinjerne er udformet på en sådan måde, at der, samtidig med at landbrugsdriften sikres, bliver taget vidtgående hensyn til bevaringsinteresserne. Der er derfor begrænsede anlægsmuligheder for ikke-jordbrugsmæssigt byggeri og anlæg. Bevaringsværdige landskaber omfatter ca. 46 % af arealet i Odsherred Kommune.

Større uforstyrrede landskaber blev indført af Skov- og Naturstyrelsen med et pilotprojekt, som blev gennemført i 1992. Større uforstyrrede landskaber var her sammenhængende landområder over 100 km^2, der er upåvirket af store tekniske anlæg, fx stærkt trafikerede veje, store el-ledningsnet, vindmølleparker, lufthavne, kraftværker, større by- og sommerhusområder mm.

I Vestsjælland er der landskaber med en relativt lav bebyggelsesgrad, der gennem planlægning og administration kan fastholdes; heraf er der udpeget to uforstyrrede landskaber, som ligger inden for Odsherred Kommune.

Det ene på 190 km^2 ligger i den nordøstlige del af Odsherred ved Isefjorden. Dette landskab er forholdsvis uforstyrret, når der ses bort fra nogle sommerhusområder langs kysterne.

Herefter følger den sydvestlige del af Odsherred, Saltbæk Vig, Røsnæs og Asnæshalvøerne i Kalundborg Kommune samt farvandene omkring området - et areal på ca. 338 km². I dette område er der set bort fra en del større veje og sommerhusområder.

Bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber i Odsherred Kommune ses på kort 9G i kapitel 9.7 – Fredninger.

Retningslinjer

9.10.1 Bevaringsværdige landskaber og større uforstyrrede landskaber er vist på kort 9G

9.10.2 Odsherred Kommune er inddelt i 11 landskabstyper:

1. Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.
2. Det enkle landbrugslandskab.
3. Det mosepræget landskab.
4. Det sammensatte husmandslandskab.
5. Det kystnære husmandslandskab.
6. Det småbakkede mosaiklandskab.
7. Hovedgårdslandskab.
8. Det inddæmmede landskab.
9. Odden.
10. Vejrhøjbuen.
11. Sommerhusområder og kystnatur.

Landskabstyper er vist på kort 9F.

9.10.3 Ændringer og nye udviklingstiltag skal så vidt muligt respektere og understøtte landskabets bærende karaktertræk og særlige værdier indenfor hver af de 11 landskabstyper. Der skal derfor være en generel opmærksomhed på landskabelig indpasning. Landskabstyperne, deres karakteristiske landskabstræk og iboende værdier er beskrevet i redegørelsen.

9.10.4 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at beskytte landskabsinteressen.

9.10.5 Inden for de bevaringsværdige landskaber skal det i særlig grad prioriteres at opretholde landskabets karakter, som afspejlet i landskabstypen og særlige oplevelsesværdier. Der bør kun ske ændringer, der kan indpasse i landskabet under disse hensyn.

9.10.6 De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg. Kun særlige samfundsmæssige hensyn kan fravige dette forhold.

9.10.7 De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byudvikling. Kun særlige planlægningsmæssige interesser kan fravige dette forhold.

9.10.8 Oplevelsen af bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt beskyttes mod negativ, visuel påvirkning fra nærliggende byområder.

9.10.9 De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri, der ikke er driftsmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

9.10.10 Nødvendigt landbrugsbyggeri skal placeres og udformes med særligt hensyn til landskabelig indpasning.

9.10.11 Hensynet til at skabe landskabelige sammenhænge mellem bevaringsværdige landskaber inden for de større sammenhængende landskaber skal vægtes højt i afvejningen af arealinteresser.

9.10.12 Forbedring af eksisterende landskabsværdier samt udvikling af nye landskabsværdier skal prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber.

9.10.13 Det bør så vidt muligt sikres, at der ikke sker ændringer i de større sammenhængende landskaber, der forringer landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af landskabet.

9.10.14 Inden for de større sammenhængende landskaber skal hensynet til at opretholde og om muligt styrke landskabets visuelle relation til kysterne prioriteres.

9.10.15 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg. Kun særlige samfundsmæssige hensyn kan fravige dette forhold.

9.10.16 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byudvikling med stort eller på anden måde markant byggeri. Kun særlige planlægningsmæssige interesser kan fravige dette forhold.

9.10.17 Byudvikling inden for større sammenhængende landskaber skal ske i respekt for landskabets karakter og værdier.

9.10.18 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for stort eller på anden måde markante byggeri, der ikke er driftsmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

9.10.19 Nødvendigt landbrugsbyggeri skal placeres og udformes med særligt hensyn til landskabelig indpasning.9.2.15 Anlæg og bebyggelse, der har til formål at fremme formidlingen af et område, kan som udgangspunkt opnå landzonetilladelse, såfremt det tilpasses landskabet og den lokale byggeskik.



9.11 GEOLOGI – RÅSTOFINDVINDNING

Redegørelse

Det er Region Sjælland, der har opgaven med at planlægge for indvinding af råstoffer. Det er således Region Sjælland, der udpeger råstofgraveområder og råstofinteresseområder.

Regionsrådet vedtog den 8. marts 2021 Råstofplan2020 for Region Sjælland. Råstofplanen revideres hvert fjerde år.

Råstofplanen er Regionsrådets beslutning om, hvor i regionen der må indvindes sand, grus, sten og ler samt kalk og kridt. Råstofplan 2020 tager udgangspunkt i Region Sjællands Råstofplan 2012-2023 samt de tidligere amters planlægning (Vestsjællands Amt, Storstrøms Amt og Københavns Amt) og kortlægning.

Hovedformålet med råstofplanen er at sikre bedst mulig udnyttelse af råstofressourcen samtidig med, at der i overensstemmelse med gældende lovgivning varetages en lang række hensyn, inden for bl.a. natur og miljøbeskyttelse, byudvikling og infrastrukturanlæg mv.

I Odsherred Kommune er der et graveområde kaldet 'Højby' opdelt i område A og B Råstofgraveområdet findes primært omkring Højby. Graveområderne kan ses på Region Sjællands hjemmeside.



Kort 9I Råstofindvinding

Råstofinteresseområder

Udlæg af råstofinteresseområderne skal sikre, at der ikke gennem anden planlægning eller ændret anvendelse sker udlæg til andre formål, der på sigt vil kunne forhindre en råstofudnyttelse.

En arealreservation som interesseområde vil i praksis betyde, at arealerne først kan anvendes til andet formål, byudvikling eller andet, når undersøgelser har vist, at der ikke er en råstofforekomst af betydning.

Råstofinteresseområderne i Odsherred Kommune udlagt i Råstofplan 2020 kan ses på Region Sjællands hjemmeside.

Råstofplanen indeholder retningslinjer, som ligeledes kan findes på Region Sjællands hjemmeside.



Grusgrav

9.12 KYST

Mål - Byrådet vil

- bevare kystlandskabernes natur – og landskabsværdier både i den store skala og den lille skala.
- udvikle turismen, de rekreative muligheder og friluftsaktiviteterne langs kysten i Odsherred under hensyntagen til natur- og landskabsværdier.
- sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysterne.

Redegørelse

Afsnittet omhandler Odsherreds kystlandskaber, herunder mål for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er gældende for arealer i landzone og sommerhusområder.

For kystnære dele af byzonerne skal Byrådet ved ny bebyggelse foretage en vurdering i forhold til indpasning i den kystlandskabelige helhed, bevaringsværdige helheder i bystrukturen og naturinteresser på de omgivende arealer. Der skal endvidere tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, samt sikres offentlighedens adgang til kysten.

Danmarks kyster udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, som er under konstant påvirkning fra såvel land- som søsiden. Odsherred har, i forhold til sit areal, en meget lang kystlinje på 157 km. Kystlandskabet er mange steder enestående, hvilket gennem de sidste 100 år har betydet, at kommunen har udviklet sig til at være Danmarks største sommerhuskommune. Strande og kystlandskaber er derfor et værdifuldt karakteristika for Odsherred og meget vigtigt i Byrådets bestræbelser på at udvikle kommunens position som en af landets største turistområder. Kystlandskabet påvirkes af byudvikling, sommerhus-udbygning, tekniske anlæg mm. Derfor skal der gøres rede for den fremtidige udvikling i kystnærhedszone.

Som et vigtigt administrativt grundlag for forvaltning af de kystnære landskaber, har Odsherred Kommune udarbejdet en Landskabsanalyse efter landskabskaraktermetoden. Her er der blevet lagt særlig vægt på at få beskrevet Odsherreds varierede kystlandskabs særlige værdier med henblik på, at beskytte og udvikle de enkelte områders særlige karakteristika. Se Landskabsanalysen i bilag 1.

I forbindelse med, at Byrådet har valgt at udvikle Odsherred som en GeoPark, er der et særskilt kommuneplankapitel for denne udvikling, herunder er Redegørelse og Retningslinjer for administration af værdifulde kystlandskaber indarbejdet i dette kapitel. Se kapitel 7 - GeoPark Odsherred.

Odsherred Kommune bibeholder i nærværende kommuneplan opdelingen af kystnærhedszonen i to typer zoner, som i retningslinjerne er gradueret alt efter beskyttelsesbehovet, hvor zone A er den mest sårbare del og zone B er den mindre sårbare del. Se nedenstående afsnit 'Fremtidig administration af de kystnære landskaber' for kommende ændringer af de to zonetyper.

Byrådet ønsker på sigt at erstatte opdelingen af kystnærhedszonen i to med retningslinjer, som er baseret på Landskabsanalysen. Det skyldes, at Odsherred Kommune vil udvikle de kystnære landskaber med udgangspunkt i de enkelte områders karakteristika, hvor sårbarheder vurderes i forhold til særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Ud over planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen, administreres der som nævnt i afsnit 9.1. efter naturbeskyttelsesloven. Heri er der fastlagt en 300 m strandbeskyttelseslinje, hvor der ikke kan ske yderligere bebyggelse eller ændringer. Undtaget herfra er havnerelaterede formål i havne.

Store strækninger langs Odsherreds kyster er desuden udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder, se afsnit 9.1 Naturbeskyttelse.

Kysttyper i Odsherred

Overordnet set opdeles kysten i to typer kyststrækninger ud fra den landskabelige karakter: Odsherreds Nordkyst og Sejerø Bugt samt Isefjordskysten.

Odsherreds Nordkyst og Sejerø Bugt

Kyststrækningen går fra Korshage og videre ind over kommunegrænsen til Kalundborg Kommune. Den del af kyststrækningen, som hører under Odsherred Kommune, er ca. 109 km lang.

Kysten mod Kattegat og Sejerø Bugt er i høj grad udlignet af havets påvirkninger. Den består af lave tidligere havdækkede arealer afbrudt af morænepartier, hvoraf Bjergene, Veddinge Bakker og Klint er de mest karakteristiske. Både langs Odsherreds Nordkyst og Sejerø Bugt er der mange gode badestrande.

Isefjordskysten

Isefjordskysten strækker sig fra Korshage ved Rørvig i nord over Holbæk og op langs den vestlige del af Hornsherred. Den del af strækningen, som ligger i Odsherred, består dels af morænelandskab og dels af tidligere havdækkede arealer, hvoraf Lammefjorden og Sidinge Fjord er inddæmmede. Der er enkelte badestrande langs fjordkysten, men ikke af samme karakter som dem man finder langs Sejerø Bugt og Odsherreds Nordkyst.

Kysten mellem Nykøbing og Korshage er en beskyttet fjordkyst med morænelandskab på Nakke-halvøen og inddæmmede vådområder ved Hov Vig.

Den del af kyststrækningen, som hører under Odsherred Kommune, er ca. 48 km lang.

Fremtidig administration af de kystnære landskaber

Landskabsanalysen vil i den kommende periode blive indarbejdet i kommuneplanen og således erstatte opdelingen i kystnærhedszone A og B. Analysen opdeler de kystnære landskaber i henholdsvis 'kystforland', der er den del af det kystnære landskab hvorfra der er visuel sammenhæng med den tilstødende vandflade, og 'kystlandskab', hvor der kun pletvist er visuel sammenhæng med vandfladen.

Sammen med en udpegning af 13 landskabskarakterområder vil denne opdeling udgøre administrationsgrundlaget i forhold til de kystnære landskaber.

Kystforvaltning

Det er Kystdirektoratet, som er myndighed inden for kystbeskyttelse, havne og statens søterritorier. Administration af kystbeskyttelsesanlæg langs Odsherreds kyster sker på grundlag af kystbeskyttelsesloven.

Byrådet har dog kompetencer i forhold til at etablere kystbeskyttelse på baggrund af en beslutning om at beskytte flere ejendomme. Kystbeskyttelsen kan dog først gennemføres efter en tilladelse ved Kystdirektoratet.

I tilfældet af at Odsherred Kommune er inddraget i sagsbehandlingen, fx som høringspart, har kommunen udarbejdet et administrationsgrundlag for kystforvaltning og et administrationsgrundlag for bade- og bådebroer.

Anlægsområder i kystnærhedszonen - Opretholdte arealreservationer

1R4 Golfbane på Odden - Udpegningen af areal til etablering af en Golfbane på Odden fastholdes, idet den fortsat betragtes som aktuel. Golfbanens lokalisering er hensigtsmæssig i forhold til infrastruktur og servicefunktioner, som taler for en kystnær beliggenhed. Den valgte placering ved Havnebyen ligger i sammenhæng med et arealudlæg til hotel/ kursuscenter. Det vurderes, at der kan skabes den synergi, der skal til for at trække besøgende til Odden for at spille golf. Havnebyen har et særligt udviklingspotentiale, da det infrastrukturelt er meget velplaceret. Rute 21 gennemskærer området med direkte adgang til Nykøbing, Holbæk og København mod øst og Jylland/Århus mod vest.

11R5 Landart ved Dragsholm Slot – Arealudpegningen fastholdes. Det drejer sig om et kunstprojekt i en størrelse, karakter og kvalitet, der skal ses som en manifestation af udviklingen af Odsherred som en GeoPark. Se kapitel 7 - GeoPark Odsherred. Kunstprojektet er af stor betydning for den fremtidige udvikling af Odsherred og vil i sin helhed fremstå som et vartegn. Placeringen på det angivne areal i den historiske port til Odsherred ved Dragsholm Slot bringer umiddelbart skulpturen ind i en landskabsmæssig og kulturhistorisk sammenhæng, der er ganske enestående.

Projektet Heliotropic City/Den Heliotropiske By udformes som et landskab i landskabet og vil med den påtænkte placering spille sammen med landskabet, naturen og slottet, så den samlede oplevelsesmæssige attraktionsværdi i hele området må forventes at stige. Trafikalt er placeringen af kunstværket i umiddelbar tilknytning til Dragsholm Slot ideel, da slottet er beliggende ud til den vestligste af Odsherred Kommunes indfaldsveje; Kalundborgvej. Dragsholm Slot vil i denne sammenhæng skulle stå for parkeringsfaciliteter mv. Med placeringen ved Dragsholm Slot i den historiske port til Odsherred kan satsningen på helårsturisme styrkes. Området er også beskrevet som et udlagt anlægsområde i kapitel 6 - Ferie og Fritid.

4R5 Hotel, kursus- og konferencecenter – Rørvig - Arealudpegningen fastholdes. Byrådet ønsker at muliggøre, at bestående bygninger ved Rørvig Kurbad kan anvendes til hotel, kursus og konferencecenter. Området ligger midt i bebygget sommerhusområde. Placeringen er hensigtsmæssig i forhold til eksisterende infrastruktur og ferie- og fritidsbebyggelse. Den planlagte anvendelse er i overensstemmelse med kommunens strategier i forhold til helårsturisme. Området er også beskrevet som et udlagt anlægsområde i kapitel 6 - Ferie og Fritid.

11R6 Klinteborg, 3R12 Nordstrand, 7R4 Høve Strand, 7R5 Sejerborg og 7R3 Solborgen – udlægges til Feriecenter - Odsherred Kommune bibeholder udpegningen af fem feriekolonier til feriecenter i kystnærhedszonen. Det drejer sig om Klinteborg, Nordstrand, Høve Strand, Sejerborg og Solborgen. Heraf er de fire førstnævnte beliggende i landzone, hvorfor de ikke kan udstykkes eller bebygges yderligere.

Nordstrand og Solborgen er beliggende midt i et sommerhusområde. Nordstrand ligger i direkte tilknytning til sommerhusområdet Østerlyng, men kan ikke ses fra kysten pga. fredsskov og kystskrænt. Solborgen ligger bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten og kan ikke ses fra kysten. Placeringen er i alle fem tilfælde hensigtsmæssig i forhold til eksisterende infrastruktur samt ferie- og fritidsbebyggelse. Den planlagte anvendelse er i overensstemmelse med kommunens strategier i forhold til helårsturisme.

3R2 Vandkulturhus ved Nykøbing havn – Udpegningen fastholdes, idet projektet knytter sig til udviklingen af Nykøbing Havn til et maritimt oplevelsesområde i tråd med Odsherreds Turistpolitiske redegørelse. Ved lokalplanlægning for området vil der blive stillet krav til, at den landskabelige og arkitektoniske udformning er i harmoni med kystlandskabet.

8L6 Parceller, Bråde-Hølkerup - Landsbyen Bråde-Hølkerup ligger inden for kystnærhedszonen. Landsbyen synes dog stor nok, til at kunne udvides med tre parceller med mulighed for ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Den foreslåede bebyggelse ligger landskabeligt mellem to bakkedrag, og er derfor ikke ret synlig i det åbne land. Bebyggelsen ligger i den østligste ende af Bråde og kan ikke ses fra kysten.

Den valgte placering ligger bag eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vil blive opfattet som en integreret del af landsbyen, og der vil stadig være en åben kile mellem Abildøre og Bråde landsbyer. Der er god infrastruktur i oplandet med kun 2 km til Egebjerg og beboelserne kan drage nytte af de eksisterende servicefaciliteter i lokalområdet.

Anlægsområder i kystnærhedszonen - Ændrede arealreservationer

1R2 Havnebyen øst, rekreativt område og 1R3 Hotel, konference, kursuscenter – Havneby – Arealreservationen er reduceret for at kunne udlægge Område 1R6 på den anden side af byen. Byrådet mener, at hotellets hensigtsmæssige lokalisering i forhold til infrastruktur og servicefunktioner taler for en kystnær beliggenhed. Den valgte placering i Havnebyen og nærheden til den planlagte golfbane vurderes at skabe den synergi, der skal til for at trække turister til området og dermed bidrage til en forbedring af lokaløkonomien og styrke bosætningen på Odden. Det er i overensstemmelse med kommunens strategier i forhold til helårsturisme.

Anlægsområder i kystnærhedszonen - Nye Udlæg i Kystnærhedszonen

1R6 - Røgeriet

Nyt feriecenter og rekreativt område med udgangspunkt i Røgeriet af Arne Jacobsen. Røgeriet står i dag mere eller mindre funktionstømt, men er et væsentligt arkitektonisk vartegn for Havnebyen og en del af den danske arkitekturhistorie. Derfor ønsker kommunen at sikre Røgeriets bygnings fremtid, ved at udlægge Røgeriet og de omkringliggende arealer til et ferie- og fritidscenter. En større del af arealet er i dag landzone og ligger i dag indenfor den udvidede strandbeskyttelseslinje. Området er dog placeret bag eksisterende bebyggelse, derfor vil bebyggelsen ikke umiddelbart kunne ses fra kysten. Området ligger med eksisterende by på 3 sider. Derfor vil det fremtidige byzoneområde være huludfyldning, der harmoniserer den eksisterende bygrænse. Og ikke skæmme kystlandskabet. Den videre planlægning af området skal samtidig sikre at en fremtidig udvikling tager hensyn til kystlandskabets værdier.

Odsherred Kommunes sammenhængende turistpolitiske overvejelser peger på havnebyen som et kraftcenter for turisme. Hvor turisme og serviceerhverv i høj grad er det, der kan gøre et samfund som Havnebyen bæredygtigt. Røgeriet er i dag en af de væsentlige attraktioner der sikrer at havnebyen har potentialet som kraftcenter. Derfor er det af vital betydning for byen og for området at Røgeriet består som attraktion. Samtidig er der behov og potentiale for flere overnattende gæster i Havnebyen. Derfor er der udlagt areal til feriecenter der kan sikre Røgeriet består som attraktion, og at Havnebyen for mulighed for at etablere flere overnatningsmuligheder.

Havnebyen har et særligt udviklingspotentiale, da det infrastrukturmæssigt er meget velplaceret. Rute 21 gennemskærer området med direkte adgang til Nykøbing, Holbæk og København mod øst og Århus mod vest samt Nordjylland. Områdets tilgængelighed, især til Holbæk og hovedstadsområdet, bliver yderligere forbedret med åbningen af den nye Rute 21 motortrafikvej. I forbindelse med søgningen efter en placerings-mulighed for et hotel i nærheden af den nævnte infrastruktur, findes der ikke alternative placerings-muligheder, der ligger uden for kystnærhedszonen. Den valgte placering ligger bag eksisterende bebyggelse.

1R7 - Grøftekanten - Rekreativt område

1R7 Området udlægges til rekreativt område til ferie og fritidsanlæg. Området er i dag sommerhusområde og forbliver sommerhuszone. Rammeændringen foretages for at muliggøre at eksisterende bygninger kan benyttes til ferie og fritidsaktiver så Bed og Breakfast cafe og lign. Området er for største delen dækket af strandbeskyttelseslinjen.

(Perspektivområde) Annebergstræde

Syd for Annebergparken udlægges et byudviklingsområde, til boligbebyggelse. Området har høje landskabelige og rekreative kvaliteter. Området skal udvikles med henblik på et sammenhængende grønt præg og stisystem, hvilket skal integrere området med eksisterende bebyggelse mod nord og give adgang til det åbne land mod syd og. Derfor skal der udarbejdes en samlet masterplan for hele området. Den eksisterende sø i området er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Området ligger i kystnærhedszonen, som resten af Nykøbing. Nykøbing er en af kommunens hovedbyer, hvor Odsherred Kommune ønsker at udvikle byen for at opretholde en stærk hovedby med et bredt udvalg af service og handel. Samtidig er byen omkranset af arealer med forskellige bindinger. Odsherred Kommune mener derfor at dette område er bedst egnet til byudvikling med henblik på nye boliger.

7R7 Hestecenter

Her planlægges for et nyt Hestecenter, som kan rumme store hestearrangementer. Der skal kunne tiltrække både lokale, og turister og lignende indenfor hestesport og hestekultur. Strategisk passer denne typer turisme rigtig godt ind i Odsherred, og er derfor en turisme vi ønsker at understøtte. Et center af denne type som understøtter en specifik niche af fritidserhvervet, som understøtter, forudsætter og benytter Odsherreds landskab. På en placering som samtidig i dag allerede er afskærmet fra det omkringliggende landskab, og derfor ikke påvirker landskabet indenfor kystnærhedszonen.

Området ligger i kystnærhedszonen i umiddelbar tilknytning til et større ferie og fritidsbebyggelse - sommerhusområde. Den særlige planmæssige begrundelse for placeringen er, at dette sted er det eneste

indenfor kommunegrænsen hvor der i tilknytning til både skov og allerede eksisterende Hestefaciliteter vil kunne etableres et center af den her form, som understøtter den turismeudvikling vi ønsker i kommunen og som er en forudsætning for et robust turismeerhverv der. Området ligger indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor hvis området skal bebygges skulle tages stilling til denne.

9BE3 – Herrestrup

Odsherred Kommune ønsker også muligheder for at udvikle den sydlige del af kommunen og sikre mulighed for nye boliger også i en by som Herrestrup, hvilket vi vurdere er nødvendigt for at Herrestrup kan opretholde den service og det liv byen har i dag. udviklingen skal foregå som en harmonisk afrunding af byen for at skæmme kystlandskabet, mindst muligt.

11R9 – Feriehusbebyggelse Fårevejle Kirkeby.

Der udlægges areal til feriehusbebyggelse i form af ferieboliger i tilknytning til Fårevejle Kirkeby, for at skabe en bedre sammenhæng mellem golfbanen og det eksisterende bysamfund. Området støder umiddelbart op til området 11B12 der i dag er udlagt til ferieboliger. Derfor kan 11R9 først bebygges når 11B12 er fuldt udbygget. Området ligger på kanten af kystnærhedszonen som også dækker hele den eksisterende golfbane. Trafikalt, i forhold til en sammenhæng med den eksisterende by og for at skæmme kystlandskabet mindst muligt er dette den bedst mulige placering for bebyggelsen. Bebyggelsen vil samtid understøtte nærområdet som fritidsdestination betydeligt og dermed sikre at Fårevejle Kirkeby fremadrettet vil være et bæredygtigt bysamfund.

8R3 Campingplads udvidelse Kongsøre

Odsherred Kommune ønsker mulighed for at campingpladsen også fremadrettet kan drive en bæredygtig campingplads i den sydlige del af kommunen. Der skal her være mulighed for nær tilknytning mellem fjord skov og camping. Området er afskærmet fra kysten af sommerhusområde.

Climatopia

Her ønsker Odsherred Kommune "Climatopia", som er et forsøgsprojekt for boligbebyggelse på vand. Boligerne skal bebos, men da boligerne har en så særlig karakter og det dermed vil være et væsentligt livsstilsvalg at bebo disse boliger forventer Odsherred Kommune at fremtidige beboere her ikke reelt vil være folk der ellers ville bo i området. Derfor vil Odsherred Kommune ikke betragte de kommende boliger i området som en del af kommunens fremtidige boligrumlighed.

De foreløbige planer for området vil området skulle etableres med forsøgscenter og forskningsstation.

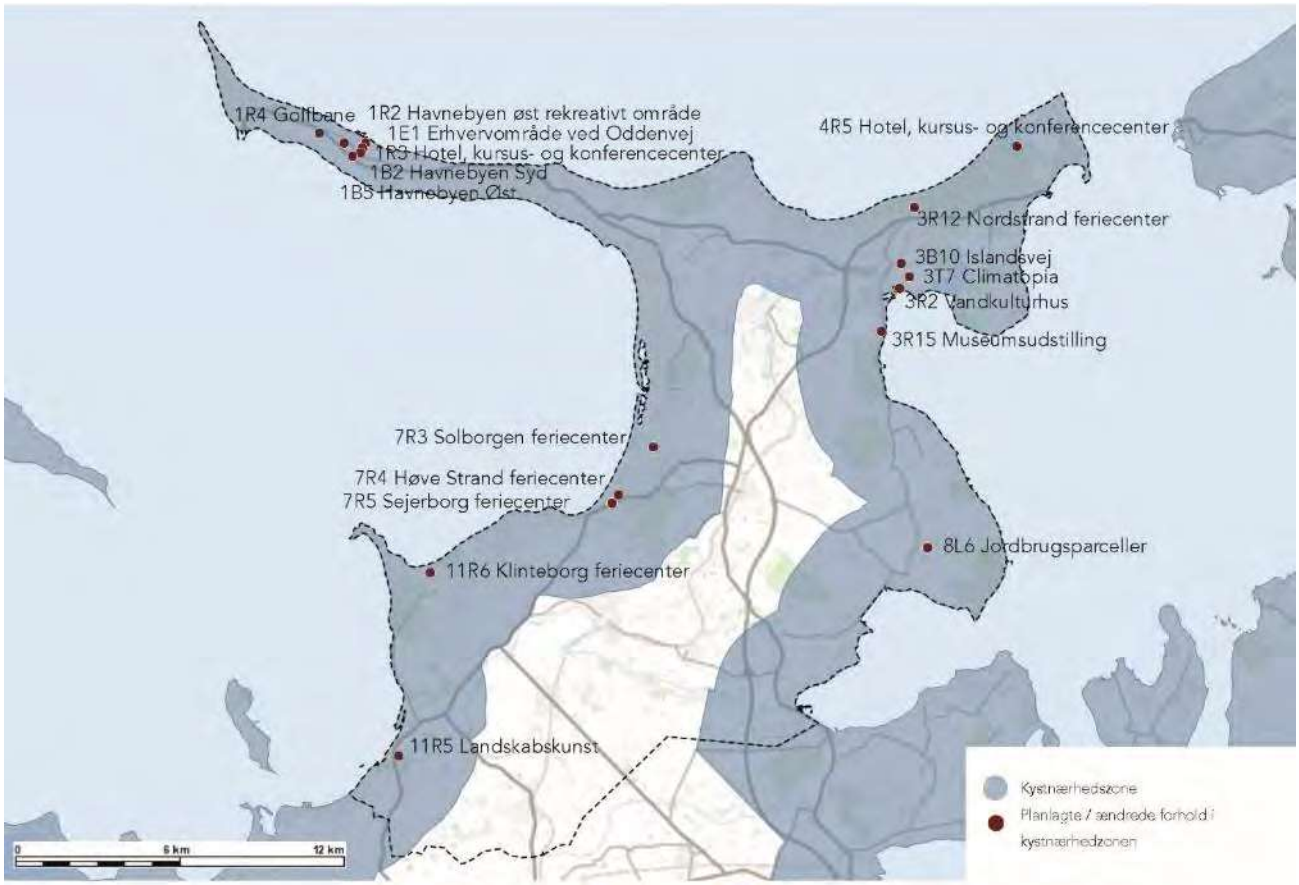
Før området kan udvikles skal der laves en samlet udviklingsplan for området samt en analyse af hvilken påvirkning boligerne i området vil få for det øvrige boligudbud i kommuneplanen.

Projektet forudsætter en kystnær placering, samtidig kan projektet have væsentlig betydning for Nykøbing som en af kommunens hovedbyer. Projektet vil i væsentlig grad kunne understøtte et bæredygtigt erhvervsliv i Odsherred og en ny niche i turisme erhvervet, som igen spiller sammen med de øvrige turismetiltag vi har i gang i området. Projektet kan samtidig have vital samfundsmæssig betydning for fremtidige klimaløsninger på boligområdet. Derfor ønsker Odsherred Kommune at give mulighed for projektet gennem en arealreservation til projektet.



Afgrænsning Climatopia, øst for Nykøbing Sjælland

Retningslinjer



9J Kystnærhedszone

9.12.1 Kystnærhedszonen er vist på kort 9J - Kystnærhedszone, og omfatter landzone og sommerhusområde indtil 3 km fra kystlinjen.

9.12.2 I kystnærhedszonen må der ikke placeres anlæg eller bebyggelse på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. Undtaget herfra er trafikhavne og andre overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Andre trafik- og forsyningsanlæg samt lystbådehavne skal vurderes i.

9.12.3 Ved opførsel af erstatningsbyggeri/nybyggeri i kystzonen bør byggeriets placering vurderes i forhold til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet.

9.12.5 Administration af kystbeskyttelsesanlæg langs Odsherreds kyster skal ske på grundlag af kystbeskyttelseslovens kap. 1 og 3 der administreres af Kystdirektoratet, jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klageadgang og om kundgørelser af ordensreglementer for havne.

9.12.6 Eksisterende kystbeskyttelse, hvortil der foreligger tilladelse fra Kystdirektoratet skal vedligeholdes. Dette fremgår af vilkår i tilladelse. Hvis det drejer sig om et gammelt anlæg hvor der ikke foreligger krav om vedligeholdelse fortabes retten til beskyttelse hvis ikke anlægget vedligeholdes. Der skal i så fald søges om tilladelse hos Kystdirektoratet til fornyet genopbygning. Det er Kystdirektoratet, der afvejer behovet for beskyttelse i forhold til bl.a. kystlandskabets bevarelse og den rekreative udnyttelse af kysten. Kystdirektoratet tillader ikke mere omfattende kystbeskyttelse end nødvendigt.





10 Klima

10 KLIMA

Et af tidens måske mest alvorlige samfundsproblemer er den tiltagende drivhuseffekt, dens påvirkning af jordens varmebalance og den deraf følgende effekt på jordens klima. Hovedårsagen er gassen kuldioxid (CO_2), som dannes og udsendes ved forbrænding af fossile brændsler til produktion af varme og elektricitet. CO_2 er derfor især knyttet til produktion af energi, men også ændringer i arealanvendelse og industrielle aktiviteter, samt husdyrbrug spiller en rolle i udledningen af CO_2 eller en af de andre drivhusgasser – metan (CH_4), lattergas (N_2O) og de fluorholdige drivhusgasser (HFC'er, PFC'er og SF_6).

Klimaforandringerne medfører stigende havvandstand, højere grundvandsspejl, samt flere og mere intense nedbørshændelser kombineret med tørkeperioder.

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at Odsherred Kommune lever op til Parisaftalen og reducerer CO_2-udledningen med 70 % i 2050.
- arbejde for at vores byer og landskab er robust i forhold til det fremtidige klima.
- fremme at vedvarende energi produceres og anvendes inden for Kommunens geografi.

10.1 REDUKTION AF UDLEDNINGEN AF DRIVHUSGASSER

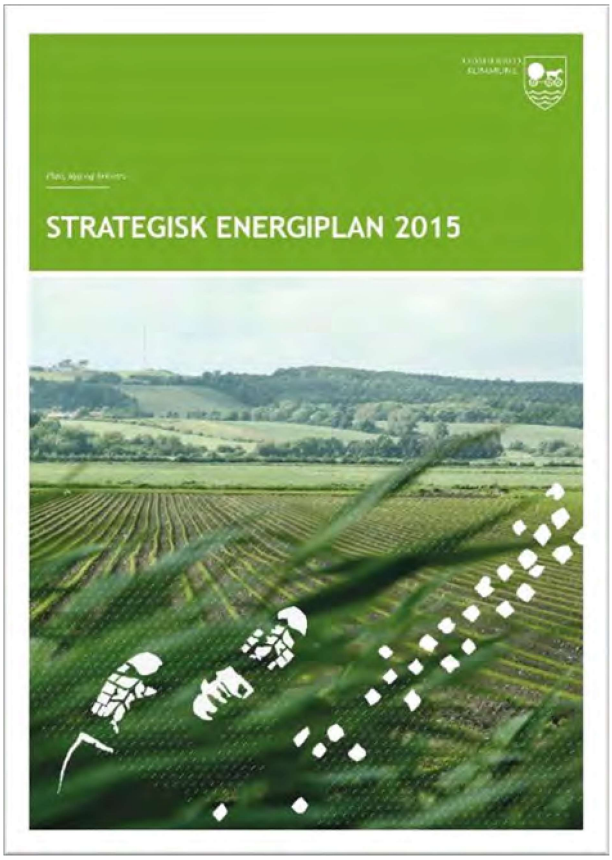
Redegørelse

Danmark har som en del af Parisaftalen, der blev indgået i 2015, forpligtet sig til at fremlægge nationale reduktionsbidrag og dermed bidrage til den samlede reduktion i udledningen af drivhusgasser, med den langsigtede målsætning at begrænse den globale temperaturstigning til under 2 grader – og arbejde for en begrænsning på 1,5 grader.

Folketinget vedtog i 2020 den danske klimalov, der har som formål, at Danmark skal reducere udledningen af drivhusgasser i 2030 med 70 % ift. niveauet i 1990, og at Danmark opnår at være et klimaneutralt samfund i senest 2050.

Odsherred Kommune er en del af DK2020 projektet, som sigter mod at alle kommuner skal udarbejde ambitiøse klimaplaner, der opfylder de nationale målsætninger, og som indeholder indsatser både for CO_2 reduktion og klimatilpasning. Den nye samlede klimaplan for Odsherred forventes vedtaget i 2022.

Klimaplanen kommer til at indeholde indsatser og tiltag Odsherred Kommune skal arbejde med for at opfylde de ovenfor beskrevne målsætninger for reduktionen af drivhusgasudledningen.



Den strategiske energiplan

Der vil særligt blive fokus på at mindske udledningen fra sektorerne:

- **Energi**

  Indenfor energisektoren skal kommunen understøttet omstillingen til vedvarende energiproduktion og bæredygtig opvarmning både kollektivt og individuelt. Også energieffektiviseringer både i kommunens egne bygninger og drift, hos erhverv og industri og hos private skal have fokus. Læs mere om vind- og solenergi samt biogas og varmeforsyningen uden for fjernvarmenettet i kapitel 5.3

- **Transport**

  Transportsektoren står for en stor del af udledningen i Odsherred Kommune og privatbilisme fylder en væsentlig andel af dette. Der bliver den kommende klimaplan fokus på at understøtte miljøvenlige transportformer og øge mobiliteten. Læs mere i kapitel 5.1

- **Landbrug og arealanvendelse**

  For at opfylde målsætningerne om reduktion af udledning af drivhusgasser bliver det essentielt, at der kommer til at ske en omstilling af landbrugssektoren, som kommunen ønsker at understøtte. Hertil vil der i klimaplanen også være fokus på arealanvendelse og særligt mulighederne for skovrejsning (kapitel 8.2) og udtagning af lavbundsarealer (kapitel 11.5), hvor der kan være gode potentialer for henholdsvis optagning og reduktion i udledningen af drivhusgasser.

Udover disse sektorer vil der i klimaplanen også blive sat fokus på hvordan kommunen kan facilitere og understøtte borgere og gæster i Odsherred til en mere bæredygtig livsstil og fx reducere udledning forbundet til forbrug og adfærd.

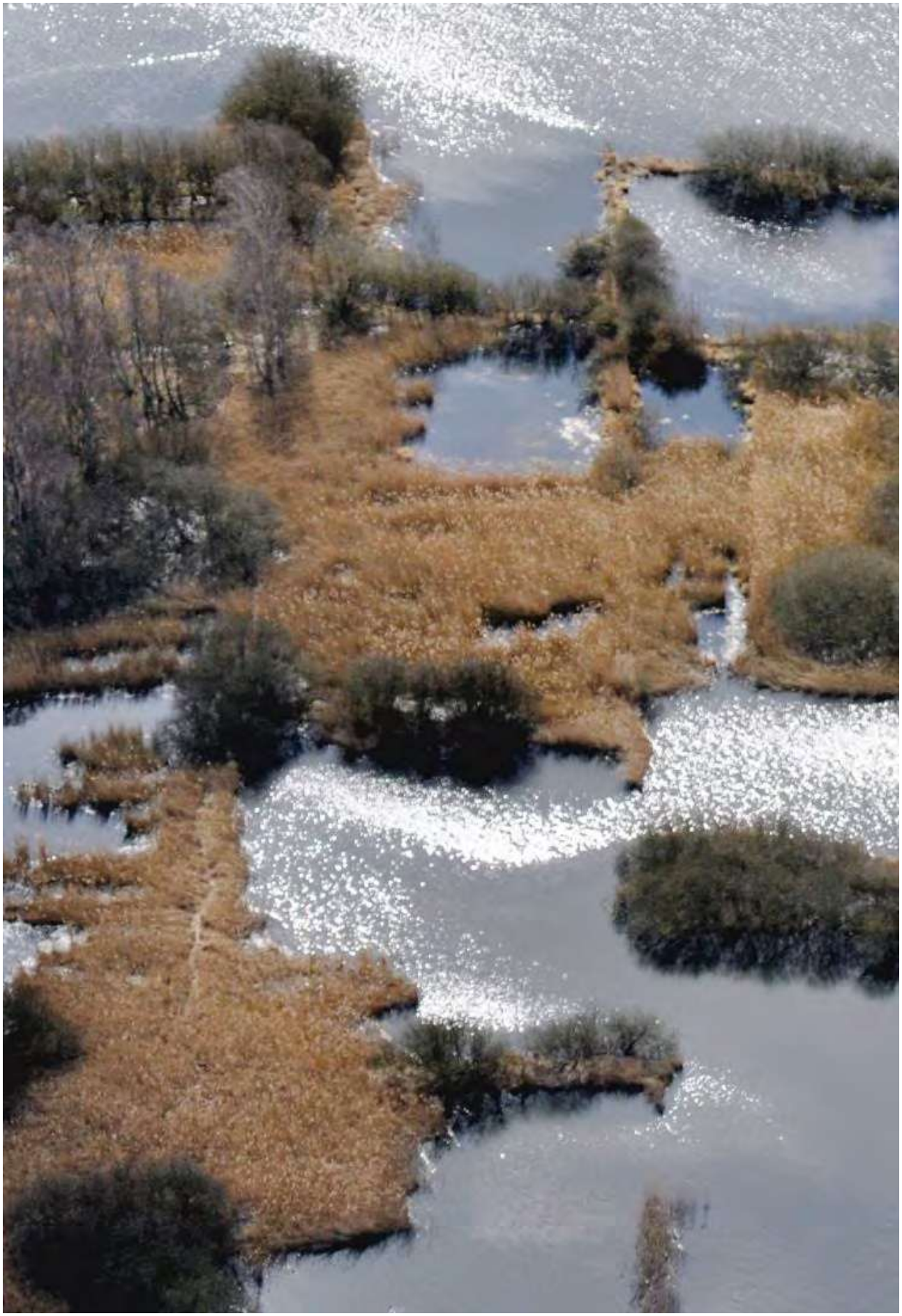
Retningslinjer

Den nye samlede klimaplan for Odsherred vil fremadrettet være grundlaget for retningslinjerne på dette felt.

10.1.1 Der skal løbende udarbejdes konkrete implementeringsplaner med udgangspunkt i de tiltag og indsatser, der er prioriteret i klimaplanen.

10.1.2 Der skal løbende monitoreres og evalueres på igangsatte og gennemførte tiltag og indsatser.

10.1.3 Klimaplanen skal i et fastlagt interval revideres og opdateres, og relevante interessenter og nøgleaktører skal inddrages i processen.



10.2 KLIMATILPASNINGSOMRÅDER

Redegørelse

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 Kommune som klimatilpasningsområde for at imødekomme kravet i planloven.

Udpegningen er baseret på et mellemhøjt co2-scenarie (RCP4,5). Dette har vi valgt fordi alting tyder på at verdens lande efterhånden tager problemstillingen alvorligt og arbejder på at gøre noget ved det, ligesom vi også selv i Odsherred Kommune deltager i DK2020 og er undervejs med en ambitiøs klimaplan. Desuden ligger 50års hændelser for regn og havvand i 2050 til grund for planlægningen. En kommuneplan har som udgangspunkt en 12-årig planlægningshorisont, mens beslutningerne selvfølgelig gerne skulle være holdbare i længere perspektiv. Når man hertil lægger den usikkerhed der er forbundet med klimascenarier og modeller for det fremtidige vejr, som kun bliver større jo længere frem i tiden vi ser, mener vi 30 år frem er passende. Der er der for erosion ikke tilgængelige data for en 50-års hændelse i 2050. Her har vi set på en 50-årshændelse i 2070.

Formålet med udpegningen er at sikre, at risikoen for oversvømmelse og erosion bliver indtænkt fra starten i al planlægning for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt, samt at behovet for afværgeforanstaltninger indtænkes i planlægningen. Udpegningen betyder ikke at Kommunen anser alle arealer som værende i akut, overhængende risiko, men tværtimod at vi skal undgå at komme i en situation, hvor vi skaber problemer for os selv i fremtiden. Det er altså ikke udpegningens sigte at vise hvor der er behov for klimatilpasningsløsninger til afhjælpning af eksisterende problemer med oversvømmelse eller erosion. Dette vigtige arbejde vil i stedet være en del af den kommende klimatilpasningsplan i regi af DK2020.

DMI har udarbejdet et klimaatlas, der for en række parametre, såsom havvandstand, nedbør, temperatur, fordampning og vind angiver hvordan klimaet vil ændre sig. Data kan udtrækkes på lokalt niveau for eksempel for Odsherred Kommune eller for en konkret kyststrækning. Ifølge DMI's klimaatlas må vi forvente at middelvandstanden langs Odsherreds kyster stiger med 31-52 cm frem mod år 2100, afhængig af hvilket co2 scenarie man lægger til grund. Samtidig vil en stormflodshændelse i 2050 med en gentagelsestid på 50 år være på 181-198 cm over daglig vandstand. For nedbør vil en 50 års hændelse i 2050 være på 90-96 mm pr døgn, eller mellem 6 og 13 % mere end i dag. En 50 års hændelse vil for en times nedbør være 24 % mere end i dag. Den gennemsnitlige nedbørsmængde i Odsherred forventes at stige med 6 %, antallet af døgn hvor der falder mere end 10 mm stiger med 14 %. Gennemsnitstemperaturen forventes at stige med 1,5-2 grader i perioden frem til 2050.

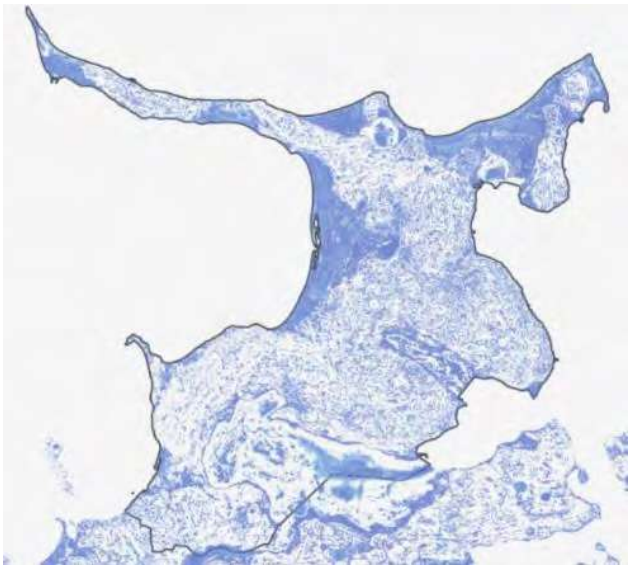


Et eksempel på et vandløbsgenopretningsprojekt, hvor der tages højde for svingende vandstande. Eksemplet er fra landsbyen Durup i Skive Kommune

Den ændrede havvandstand og det ændrede nedbørsmønster forventes desuden at skabe ændringer i det terrænnære grundvandsspejl samt i fordampning og skydække.



50 års stormflodshændelse i 2050 (kote 1,9 m)



En 50-års nedbørshændelse i 2050 (90 mm)

Det er væsentligt at holde sig usikkerheden for øje. For det første ved vi ikke endnu om, eller hvor meget det vil lykkes at sænke verdens samlede CO2-udledning. Selv hvis vi vidste det, er der stadig tale om modelbaserede beregninger for hvordan klimaet vil ændre sig. DMI opgiver således også usikkerhedsintervaller for alle tallene. Hertil kommer at der ved visning af dataene på kort må tages en række forbehold. Kortene indregner for eksempel ikke tidsfaktoren i en oversvømmelseshændelses udbredelse. En stormflodshændelse kan altså være overstået og vandet have trukket sig tilbage igen længe før det nåede sin maksimale, potentielle udbredelse, som er den figur 10a viser.

For bluespotkortet i figur 10b gælder, at kortet ikke tager højde for jordbundsforhold, altså det faktum at en del af nedbøren siver ned i jorden, nogen steder hurtigere end andre, kortet medregner heller ikke effekten af dræning, eller viden om kloakering, som vil medvirke til bortledning af regnvandet. Sidst men ikke mindst viser et bluespot kort hvor vandet ænder, altså lokale afløbsfrie lavninger hvor vandet ikke kan løbe videre fra, men bluespotkortet viser ikke vandets strømningsvej hen til lavningen.

Planlægning for nye byområder, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt, skal være langsigtet. Kortlægningen af 50-årshændelser i 2050 for nedbør og hav viser hvilke arealer der umiddelbart er påvirkede, som det ses af figur 10a og 10b omfatter det store del af kommunen. Der er dog som nævnt store usikkerheder forbundet med kortene. En mere detaljeret afklaring af risikobilledet vil være så omfattende, at det kun kan gøres på lokalt niveau. Udover kortlægningen for nedbør og havvand, har Kommunen viden og erfaring med højtstående grundvandsspejl og opadrettet gradient i grundvandet mange steder i kommunen. Det betyder at vand ikke bare kommer oppefra og fra siderne, men også nedefra og også nogle gange i relativt høj liggende områder.

Odsherred Kommune har derfor på baggrund af kortlægning, viden og erfaring, besluttet at udpege hele kommunen som klimatilpasningsområde. 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. At indtænke vand i planlægningen betyder at vi altid finder eksisterende viden frem for et konkret område, før vi går i gang med planlægning. Eksisterende viden er for eksempel, bluespotkort, kotekort, jordbundskort, drænkort med videre, men i lige så høj grad viden i form af hvilke konkrete sager har vi haft i området; er der noget her der tyder på problemer?

Planlægning for nødvendige afværgeforanstaltninger kan være alt fra at sikre plads til et dige eller plads til et regnvandsbassin, til regulerende bestemmelser for befæstelsesgrad, bebyggelsesprocent eller terrænregulering. Det er projektets art der afgør hvad det nødvendige sikringsniveau er. I nogle tilfælde vil det være tilstrækkeligt at sikre at området bliver separatkloakeret med det tilhørende serviceniveau på en 5 års nedbørshændelse, i andre tilfælde, for eksempel hvis der planlægges for samfundsmæssigt væsentlig infrastruktur, vil det være relevant at sikre til en 50 eller 100 års stormflodshændelse.

Retningslinjerne betyder desuden at Odsherred Kommune vil sikre at afværgeforanstaltninger og planlægning i øvrigt ikke skaber problemer med vand for nabokommuner Holbæk og Kalundborg. Der er ikke vurderet at være behov for konkrete tiltag i samarbejde med disse.

Retningslinjer

10.2.1 Klimatilpasningsområder vises på kort 10 A.

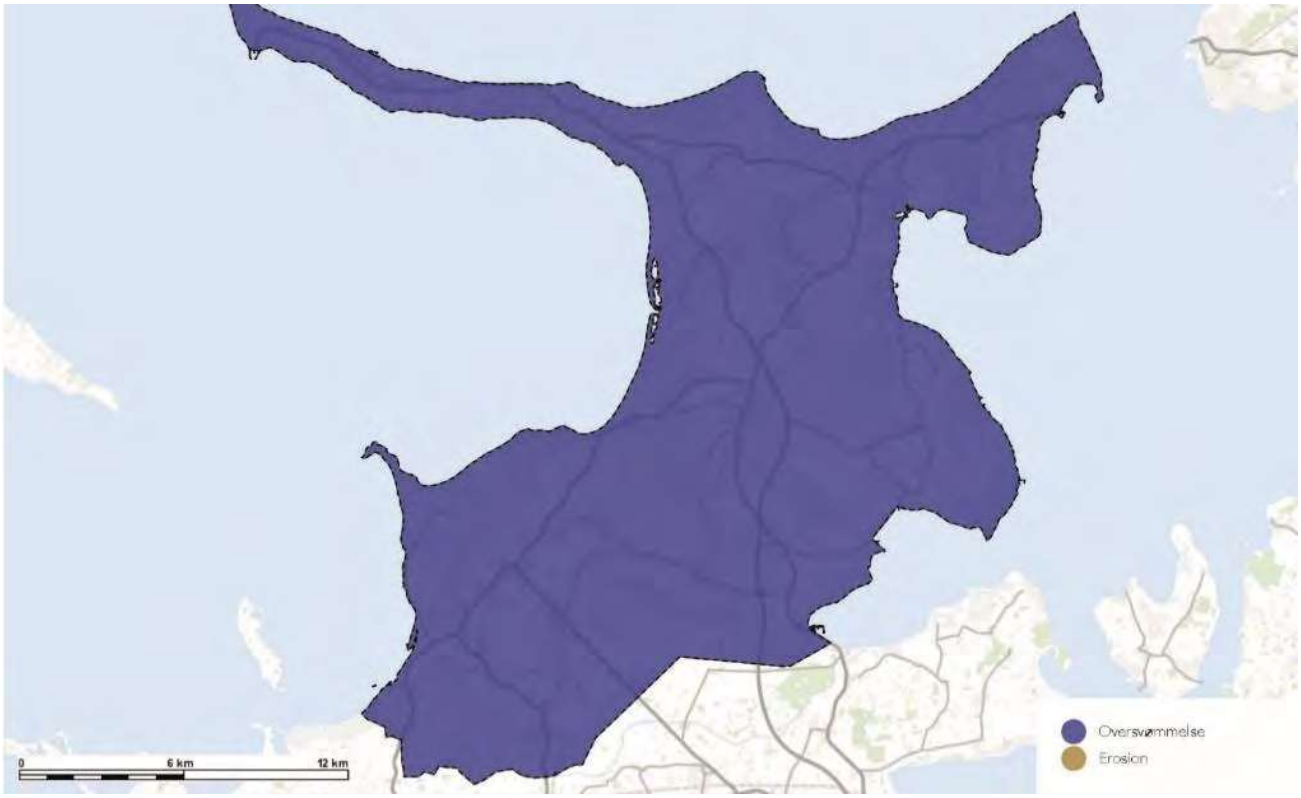
10.2.2 Inden for klimatilpasningsområder skal risikoen for oversvømmelse og erosion indgå i planlægning for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt.

10.2.3 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.

10.2.4 Inden for klimatilpasningsområder skal det indgå i planlægningen for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i øvrigt, om der skabes problemer med oversvømmelse eller erosion uden for området i kraft af den ændrede anvendelse.

10.2.5 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.

10.2.6 Afværgeforanstaltninger må aldrig skabe nye problemer med oversvømmelse eller erosion i tilstødende områder.



Kort 10A Klimatilpasningsområder

10.3 VIND- OG SOLENERGI

Redegørelse

Vindenergi er også en vigtig vedvarende energikilde. I Danmark har vi gode forhold til produktion af elektricitet fra vind, ligesom vi har en tradition på området. Ifølge regeringens energiforlig fra marts 2012 skal halvdelen af Danmarks produktion af elektricitet komme fra vindmøller og en del af denne fra landvindmøller.

Odsherred Kommune har analyseret på muligheden for udpegning af områder til opstilling af landvind-møller. Kommunen er præget af spredt bebyggelse og beskyttede naturområder og det kan derfor være svært at finde velegnede placeringer. Odsherred Kommune vil arbejde for udskiftning af de eksisterende møller til mere effektive møller. Solenergi og placeringen af solcelleanlæg og solfangeranlæg er som udgangspunkt blevet mere og mere interessant for borgere og virksomheder. Odsherred Kommune vil fortsætte med at arbejde for borgernes muligheder for at opstille fælles solcelleanlæg i forhold til en fortsat fokus på området med hensyn til de lovgivningsmæssige rammer.

Retningslinjer

10.3.1 Nedbringelse og omlægning af energiforbruget til mere vedvarende energiformer skal videst muligt foregå igennem samarbejder med de omkringliggende kommuner og Region Sjælland.

10.3.2 Lokalplanerne skal indeholde bestemmelser, der muliggør energibesparende og byøkologiske tiltag, herunder solfangere.

10.4 MILJØVENLIGE TRANSPORTFORMER

Redegørelse

Privatbilisme er med til at udlede en anseelig mængde CO2 på landsplan og står, Ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, for omkring 27 % af den nationale udledning af CO2. Odsherred Kommune ønsker at støtte, at denne udledning sænkes og har derfor i 2012 indgået en aftale omkring opstilling af ladestandere til elbiler i det offentlige rum i Odsherred. Ved placeringen af ladestanderne lægges vægt på at komme både kommunens fastboende borgere og fritidsborgere til gode. Det er kommunens ønske at gøre det mere attraktivt at have en elbil i Odsherred ved at arbejde for muligheder for at kunne oplade elbiler i det offentlige rum.

For at afhjælpe det stigende behov for at bevæge sig omkring i sin benzin- eller dieseldrevne bil ønsker Odsherred, at kommunen skal have et fungerende kollektivt transportnet, der er et reelt alternativ til den private bil. Derfor er der lavet forsøg med transport under kommunens fri-kommunestatus og der bliver igangsat en planlægning, i samarbejde med de relevante aktører, omkring mulighederne for den kollektive transport i Odsherred. Se mere herom i afsnit 5.1 Mobilitet under Kapitel 5 - Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg.

Odsherred Kommune ønsker at medtænke muligheden for at komme til og fra centrale byfunktioner ved hjælp af kollektiv transport eller cykel, når der planlægges for ny bebyggelse. På den måde gøres det nemmere for kommunens borgere at komme omkring i kommunen uden at være afhængig af bil. Denne indsats koordineres med de omkringliggende kommuner.

10.5 OPLAGRING AF CO2 I SKOVE

Redegørelse

I Danmark er det målet at fordoble skovarealet frem til 2080. Skovrejsning er en fordel for klimaindsatsen, da træerne optager CO2 når de vokser; derved lagres CO2 i biomassen. Omvend t frigives CO2 igen når træerne fældes. På den måde kan man, ved at plante mere skov end der fældes, være med til at sikre, at der lagres CO2 i skovens biomasse. Odsherred Kommune har fået udpeget områder for skovrejsning i her i kommuneplanen (se mere herom i afsnit 8.2 Skovrejsning under kapitel 8 - Benyttelse i det åbne land).

10.6 ENERGIFORSYNING UDENFOR FJERNVARMENETTET

Redegørelse

Det er ikke længere muligt at installere oliefyr i områder med mulighed for fjernvarme eller naturgas som alternativ.

Der er flere landsbyområder i Odsherred, som ikke er fjernvarmeforsynet og hvor der ikke er mulighed for at blive koblet på de eksisterende systemer. Odsherred Kommune ønsker at hjælpe kommunens borgere til at igangsætte energibesparende projekter og projekter omkring udskiftning af eksisterende energiforsyning, der er baseret på fossile brændsler, ud med en mere energivenlig og CO2-neutral-løsning.

Odsherred Kommune har, i samarbejde med Energiklyngecenter Sjælland, valgt at udpege to energilandsbyer - Stenstrup og Egebjerg. Udvælgelsen er baseret på et lokalt ønske i landsbyerne om at bidrage til en sænkning af kommunens CO2 udledning, samt et allerede etableret sammenhold. En indsats uden for de fjernvarmeforsynede områder er vigtig i forhold til en omlægning af energiforsyningen til at være baseret på vedvarende energikilder. De to energilandsbyers arbejde kan desuden være en inspirationskilde for kommunens andre landsbyer bl.a. i form af erfaringsudveksling.





11 Vand

11 VAND

Mål - Byrådet vil

- arbejde for at grundvandsressourcen beskyttes.
- arbejde for at tilstanden i vandløb og søer forbedres.

Dette kapitel indeholder redegørelse for overfladevand (vandløb og søer), grundvand og vandforsyning. Målene for disse fastsættes i de statslige vandområdeplaner. Indsats og planlægningen af overfladevand, grundvand og vandforsyning skal ydermere ske i sammenhæng med kommunens spildevandsplan, vandforsyningsplan, indsatsplan for grundvandsbeskyttelse og klimatilpasningsplan.

Planlægningen skal sikre mere sammenhængende natur og vandmiljø, hvilket vil sige at der arbejdes for, at både eksisterende og ny natur ikke ligger spredt og tilfældigt, ved bl.a. at forbinde større naturområder via økologiske korridorer. Der skal yderligere fokus på Vand- og Natura 2000-planerne.

Redegørelse for forhold omkring oversvømmelse kan ses i kapitel 10 - Klima, og redegørelse for forhold omkring spildevand kan ses i kapitel 5 - Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg.

Retningslinjer vedrørende vandløb, søer og kystvande er fastsat i henhold til planlovens § 11a nr. 17. Desuden fremgår det af § 11a stk. 4, at en kommuneplan ikke må stride imod vandområdeplanen og handleplaner for realiseringen af vandområdeplanen, jf. lov om miljømål mv. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder (miljømålsloven), eller regler udstedt i medfør af samme lovs § 36 stk. 3.

Kommunerne har sammen med vandrådene udarbejdet forslag til indsatsprogrammet, der sætter rammerne for vandplanlægningen for den kommende planperiode.

Vandområdeplanerne indeholder målsætninger for vandområderne samt indsatsprogram, prioriteringer og retningslinjer som er bindende for statslige myndigheder, regionsråd og kommunalbestyrelser.

For at sikre at kommunerne indarbejder de landsplansmæssige interesser i planlægningen, skal de indarbejdes som retningslinjer i kommuneplanen.

Kommuneplanen kan gennem retningslinjer for arealanvendelsen indirekte bidrage til at sikre rent vandmiljø og forbedret natur, mens særlige krav om forbedringer af vandmiljøet og naturen sker via vandområdeplanerne og Natura 2000-planerne.

Ud over planloven er vandløb, søer og kystvande reguleret af bl.a. vandløbsloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, okkerloven og vandforsyningsloven.



Kort 11A Vandløb og søer

Danmark og de øvrige EU-medlemslande vedtog i 2000 det såkaldte vandrammedirektiv. Direktivet har som sit overordnede mål, at alt vand skal have "god økologisk tilstand" inden udgangen af 2015.

I visse vandområder er fristen for at opfylde målet forlænget. Danmark og de andre EU-lande skal gennemføre en målrettet vandplanlægning for grundvand, vandløb, søer og den kystnære del af havet. De statslige vandområdeplaner er et centralt led i den danske gennemførelse af vandrammedirektivet. Vandrammedirektivets bestemmelser er overført til dansk lovgivning med miljømålsloven.

Arbejdet med vandområdeplanerne er opdelt i tre planperioder på hver 6 år. Første planperiode forløb til og med 2015. Følgende planperiode forløber fra 2015-2021 og sidste planperiode fra 2021-2027.

Vandområdeplanen for perioden 2015-2021 er vedtaget i 2016. I anden halvdel af 2021 forventes Vandområdeplan 3 vedtaget. Vandområdeplanernes mål nås dels ved generel statslig regulering og dels ved indsatser iværksat af kommunerne. Danmark er opdelt i fire vanddistrikter, hvor Odsherred ligger i Vanddistrikt Sjælland. Miljøstyrelsen er ansvarlig for den vandområdeplan, som Odsherred Kommune administrerer efter. Vandområdeplanerne fastsætter, som et væsentligt element, miljømål for de enkelte vandområder inden for distriktet, herunder overfladevand, grundvand og beskyttede områder.

Kommuneplanen må ikke være i strid med statens vandområdeplan. Målet om "god økologisk tilstand" betyder, at bl.a. vandløbene, søerne og den kystnære del af havet skal rumme gode livsbetingelser for dyr og planter. De skal have både god økologisk og kemisk tilstand. Menneskelige påvirkninger må kun føre til mindre afvigelser i forhold til, hvad man kunne finde ved uberørte forhold. Vandområdeplanerne er bindende for myndighederne - bl.a. for kommuneplanlægningen og for kommunens eventuelle landdistriktspolitik.

På kort 11A, ses de målsatte vandløb, søer og kystvande i Odsherred Kommune.

Ændringer i vandløb – fx ændring af vandløbets dybde eller bredde, rørlægning, fritlægning, restaurering mm., kræver tilladelse fra kommunen. Mange vandløb er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur, som indebærer, at der ikke må ske tilstandsændringer i vandløbet uden dispensation fra kommunen.

11.1 VANDLØB

Redegørelse

Ændringer i vandløb – fx ændring af vandløbets dybde eller bredde, rørlægning, fritlægning, restaurering mm., kræver tilladelse fra kommunen.

Mange vandløb er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur, som indebærer, at der ikke må ske tilstandsændringer i vandløbet uden dispensation fra kommunen.

Vandløb er defineret som "alle render, der regelmæssigt er vandførende". Der er fastsat særskilte miljømæssige krav til en række vandløb i Odsherred Kommune. Afledning af vand via vandløb skal ske under hensyntagen til de miljømæssige krav.

Indsatsen for at forbedre miljøtilstanden i vandløbene omfatter forbedret rensning af spildevand i det åbne land, nedsættelse af påvirkning fra regnbetingede udløb, restaurering af vandløb samt skånsom vedligeholdelse af vandløb.

Odsherred Kommune har desuden en spildevandsplan 2019-2022, udarbejdet i samarbejde med Odsherred forsyning spildevandsplanens fokuspunkter er:

- Sikre og forbedre badevandskvaliteten.
- Medvirke til målopfyldelse i henhold til Natura2000-planer og vandområdeplaner.
- Sikre og forbedre fleksibiliteten i planlægningen.

Indsatsområder

Det tilstræbes, at rørlagte vandløb fritlægges som åbne vandløb ved omlægninger, reparationer mm. Målet er, at flest mulige vandløb er åbne vandløb af hensyn til dyre- og plantelivet samt virkningen som økologisk forbindelse.

Odsherred Kommune vil løbende undersøge muligheder for vandløbsrestaurering og udføre vandløbsrestaurering i dialog med berørte lodsejere.

Der er behov for forbedret spildevandsrensning og færre regnbetingede udløb fra byerne. Det er derfor et vigtigt indsatsområde i Odsherred Kommune at nedsætte spildevandspåvirkningen i de enkelte vandløbsoplande.

Spildevandsindsatsen vil blive prioriteret ud fra miljømæssige krav og oplandets sårbarhed overfor spildevand.

Spildevandsindsatsen vil blive prioriteret i områder, der medfører påvirkning af særligt beskyttede indsatsområder (badevand og Natura 2000-områder).

Fiskeri og vildtopdræt

Udsætning af fisk kræver tilladelse fra NaturErhvervsstyrelsen. Ænder, gæs eller lignende må ikke udsættes i et sådant omfang, at vandløbet forurenes og der må ikke fodres ved vandløb

Retningslinjer

11.1.1 De fastlagte miljømål for vandløb skal opfyldes. Vandløb kan ses på kort 11A – Vandløb og søer.

11.1.2 Vandløbsvedligeholdelse skal sikre afvandingen og samtidig udføres så skånsomt, at vandløbenes målsætninger kan opfyldes.

11.1.3 Vandløbsrestaurering, herunder udlægning af sten og grus, samt genslyngning og åbning af rørlagte vandløb skal bidrage til, at vandløbenes målsætninger opnås eller forbedres.

11.1.4 Fjernelse af fysiske spærringer skal ske de steder, hvor der er fysiske barrierer for spredning af fisk og smådyr. Fjernelse af spærringen kan ske enten ved at fjerne selve opstemningen, der giver anledning til spærringen eller ved at lave en faunapassage forbi spærringen.

11.1.5 Odsherred Kommune vil løbende undersøge muligheder for vandløbsrestaurering og udføre vandløbsrestaurering i dialog med berørte lodsejere.

11.1.6 Der tillades normalt ikke rørlægninger af vandløb.

11.1.7 Kortere rørlægninger i forbindelse med vejanlæg eller lignende skal udføres uden styrt og med vandløbsbunden ført ubrudt gennem rørlægningen.





11.2 SØER

Redegørelse

Alle søer over 100 m^2 er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur. Derfor må der ikke ske tilstandsændringer i disse søer uden dispensation fra kommunen. De fleste søer er desuden omfattet af vandløbsloven.

For flertallet af søerne er miljømålet, at de skal have et naturligt alsidigt dyre- og planteliv. I Odsherred Kommune er der tre søer med skærpet målsætning: Dybesø, Flyndersø, Højby Sø og Nygård sø.

I søer med skærpet målsætning er der et særligt værdifuldt dyre- og planteliv, andre særlige naturhistoriske værdier eller kulturhistorisk eller landskabelig betydning.

Søer påvirkes særligt af tilførsel af store mængder næringssalte. Næringssaltet fosfor har størst betydning for søernes tilstand. Fosfor udvaskes fra jorden og tilføres i små mængder via nedbør, men den største kilde til fosfor er spildevand. Næringssalte giver anledning til opblomstring af alger, som gør vandet uklart, så bundplanter forsvinder og rovfisk erstattes af skidtfisk.

Spildevandsindsatsen vil blive prioriteret i søoplande, bl.a. oplandene til Højby Sø, da søer er længst tid om at opnå tilstande, der opfylder miljømålet.

Herudover vil Odsherred Kommune arbejde for at sikre god vandkvalitet i Nygård sø.

Fiskeri og vildtopdræt

Fritlevende fisk må ikke fodres - fx i forbindelse med lystfiskeri. Udsætning af fisk kræver tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

Ænder, gæs eller lignende må ikke fodres direkte i søen, da det medfører kraftig vandforurening. Fodring på land, i nærheden af søer, har samme effekt og må ikke finde sted i et sådant omfang, at søens miljøtilstand påvirkes.

Retningslinjer

11.2.1 Målsatte vandløb og søer er vist på kort 11A.

11.2.2 Odsherred Kommune vil administrere vandløb, søer, kystvande, lavbundsarealer og vådområder efter vandområdeplanernes mål og retningslinjer. De fastlagte miljømål for søer skal opfyldes.

11.2.3 Afvanding af søer og stillestående vandområder i øvrigt skal så vidt muligt undgås.

11.2.4 Mindre søer, der ikke indgår specifikt i vandområdeplanerne reguleres gennem sektorlovgivningen (naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven, miljøbeskyttelsesloven m.fl.). For alle søer gælder det, at de skal opnå god økologisk tilstand. Det gælder dog ikke for regnvandsbassiner og lignende tekniske anlæg. Ved risiko for manglende målopfyldelse vil der typisk være behov for at nedbringe tilførslen af næringsstoffer. Udover indsats over for bl.a. spildevand og regnbetingede udledninger kan der være behov for at reducere tilførsel af næringsstoffer fra omgivende arealer.

11.4 GRUNDVAND

Redegørelse

Retningslinjerne for grundvandsbeskyttelse og udnyttelse af grundvandsressourcer er fastsat i statens vandområdeplaner. Staten skal ifølge vandforsyningsloven udpege drikkevandsforekomster og kortlægge grundvandsressourcen inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande uden for disse. Kommunen udarbejder, på baggrund af denne kortlægning, indsatsplaner for at beskytte grundvandet. Området administreres hovedsagelig efter vandforsyningsloven.

Staten udpeger områder med drikkevandsressourcer efter 6 kategorier:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
- Områder med drikkevandsinteresser (OD).
- Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (IOL).
- Følsomme indvindingsområder (NFI).
- Indsatsområder (IO).
- Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Områderne udpeges hvert år i en bekendtgørelse. Staten fastlægger boringsnære beskyttelsesområder omkring indvindingsboringer til almene vandforsyninger. Boringsnære beskyttelsesområder er et virkemiddel til at beskytte grundvandet indenfor nærområdet. Kommunen har en lovbunden opgave, hvor den skal vurdere risikoen for om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider kan forurene grundvandet og indberette resultaterne til staten.

Grundvand og drikkevand reguleres desuden i to sektorplaner. Vandforsyningsplanen, og Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse

Vandforsyningsplanen beskriver teknik og strukturen for kommunens vandværker. Indsatsplanen indeholder retningslinjer for kommunens administration og beskyttelse af grundvandet.

Retningslinjer

11.4.1 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse områder, skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet

11.4.2 Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyningers boringer, skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

11.4.3 I bilag 5 ses de ovenfor nævnte arealer, som staten har udpeget i en bekendtgørelse. Områderne bliver udpeget hvert år.

11.4.4 Pkt. 11.3.1 og 11.3.2 er lovbestemte og er medtaget i kommuneplanen for at sikre, at der ved ny planlægning tages højde for statens udpegning af grundvandsinteresser.

11.4.5 Som udgangspunkt må der ikke blive etableret nye områder til byudvikling inden for de boringsnære beskyttelsesområder. Der kan kun planlægges for boliger eller lignende anvendelse under særlige forhold og med særlige vilkår. Det skal sikres, at arealer inden for BNBO friholdes for bebyggelse, haver og kloakledninger og så vidt muligt udlægges til rekreative arealer med ekstensiv drift, når der lokalplanlægges for boligformål eller lignende anvendelse. Ved ekstensiv drift forstås at arealerne indrettes med græs eller anden beplantning, som ikke fordrer intensiv ukrudtsbekæmpelse, som for eksempel ral eller fliser ville gøre.

11.4.6 Når der lokalplanlægges for erhvervsformål, skal det sikres at områder inden for BNBO friholdes for bebyggelse, oplægspladser, parkeringspladser, kloakledninger m.v. og så vidt muligt udlægges til grønt areal med ekstensiv drift. Ved ekstensiv drift forstås at arealerne indrettes med græs eller anden beplantning, som ikke fordrer intensiv ukrudtsbekæmpelse, som for eksempel ral eller fliser ville gøre.

Hvis der sker byudvikling inden for nitratfølsomme indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), skal veje, parkeringspladser, regnvandsbassiner og lignende tekniske anlæg etableres, så der ikke sker forurening af grundvandet.

11.4.7 Ved byplanlægning inden for særlig drikkevandsinteresser og indvindingsoplande skal det tilstræbes at placere grønne områder, natur og skov, så den fremtidige grundvandsressource sikres.

11.4.8 Der gives ikke tilladelse til lokal nedsivning af spildevand inden for 300 meter af en almen vandforsyningsboring

11.4.9 Som udgangspunkt må der ikke placeres sports- og idrætsanlæg fx. golfbaner og kunstgræsbaner, tankstationer og lignende inden for nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI) og BNBO.

11.5 VANDINDVINDING OG VANDFORSYNING

Redegørelse

Kommunen administrerer området efter vandforsyningsloven. Kommunen meddeler tilladelse til indvinding af grundvand og overfladevand samt godkender og fører tilsyn med vandindvindingsanlæg og vandværker. Vandforsyningsplanen udarbejdes i henhold til Vandforsyningsloven.

Odsherred Kommune følger retningslinjerne i Vandområdeplanen 2015-2021 for at opfylde det generelle miljømål for grundvand, som er god tilstand.

Vandindvinding

Ved placering af grundvandsboringer skal der tages hensyn til at:

Grundvandet er af en mængde og kvalitet, som passer til det ønskede formål, således avanceret vandbehandling kun anvendes i ganske særlige tilfælde, hvor det ikke kan undgås. Ved placering af drikkevandsboringer placeres disse fortrinsvis i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der vil kun i meget specielle tilfælde blive meddelt tilladelse til nye drikkevandsboringer til almen vandforsyning i områder som ikke er udpeget som enten område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller område med drikkevandsinteresser (OD).

Minimumsvandføringen kan opretholdes i vådområder, herunder vandløb og søer, som er påvirkelige over for grundvandsindvindingen. I konkrete tilfælde vurderes påvirkningen.

Retningslinjerne for indvinding af overfladevand skal sikre, at indvindingen ikke påvirker overfladevandsområdet negativt, således områderne ikke kan opfylde deres målsætninger/miljømål.

Vandforsyning

Vandforsyningen reguleres efter kommunens Vandforsyningsplan. Vandforsyningsplanens formål er at sikre, at borgerne i Odsherred Kommune har adgang til drikkevand af en god kvalitet. Planen synliggør kommunens retningslinjer for vandforsyning og skaber et ensartet grundlag for administration og forvaltning af vandforsyningsområdet.

Kommunens administration af vandforsyningen skal primært sikre:

- At borgerne i Odsherred Kommune har adgang til nok og godt drikkevand.
- At strukturen med en decentral vandforsyning og vandindvinding bevares.
- At de almene vandværker er i en tilstand, så de som minimum kan leve op til lovens krav til rent drikkevand.
- At de ikke-almene vandværker og enkeltindvindere som minimum lever op til lovens krav til rent drikkevand.
- Genbrug af vand, brug af sekundavand og vandbesparende teknologi skal fremmes.
- Vandforsyningsstruktur.

Vandindvindingen til drikkevand og husholdning leveres hovedsageligt af kommunens decentrale private og ”offentlige” vandværker. Husstande, som har egen forsyning af vand til drikkevand og husholdning, kan fortsætte denne indvinding, såfremt vandkvaliteten er tilfredsstillende.

Forbrugere med særligt stort vandforbrug, fx industri, dyrehold, mark- og gartnerivanding, kan have deres egen grundvandsindvinding og vandbehandling. Kommunen vurderer i den enkelte sag bæredygtigheden i egen indvinding frem for forsyning fra det forsyningspligtige vandværk.

Ubenyttede brønde og boringer skal sløjfes. Når en ejendom tilsluttes vandværk, skal den ubenyttede brønd/boring sløjfes umiddelbart efter. For ubenyttede brønde/boringer, der endnu ikke er sløjfet, foretager Odsherred Kommune i sagsbehandlingen en vurdering om sløjfning ud fra placering, med prioritering af områdernes sårbarhed.

Vurdering om sløjfning ud fra placering med følgende prioritering af områdernes sårbarhed:

1. Boringer/brønde i indsatsområder (når disse foreligger).
2. Beskyttelsesområde (300 m) fra boringer til vandværker.
3. Indvindingsoplande for boringer til vandværker.
4. Øvrige drikkevandsboringer/brønde i OSD-område.
5. Øvrige drikkevandsboringer/brønde i OD-område.

Retningslinjer

11.5.1 Vandindvindings- og vandforsyningsanlæg skal etableres i overensstemmelse med gældende vandforsyningsplan.

11.5.2 Anvendelse af grundvand må ikke være til hinder for, at statens vandområdeplaners miljømål kan opfyldes

11.5.3 Indvindingstilladelse til markvanding meddeles kun, hvis afgrødevalg og jordtype kan begrunde et vandbehov.

11.5.4 For vandløb og søer gælder, at indvinding af overfladevand kun tillades til særlige formål og kun hvis det kan godtgøres, at indvindingen ikke hindrer opfyldelsen af vandløbsmålsætningen eller miljømålene.

I områder, hvor vandressourcen ikke er tilstrækkelig til at dække alle behov, prioriteres vandressourcen således:

11.5.5 Vand til befolkningens almindelige vandforsyning.

11.5.6 Vand til opretholdelse af vandføring i vandløb og vandstand i vådområder med henblik på at opfylde målsætningerne for disse.

11.5.7 Vand til øvrige formål, herunder vandforsyning til erhvervsformål og til markvanding mv.

11.5.8 Der gives normalt ikke tilladelse til vanding af almindelige landbrugsafgrøder, som korn, roer, raps, majs, markfrø og lignende.

11.5.9 Vandforsyningen skal baseres på grundvand, der efter den simplest mulige og miljømæssigt mest skånsomme behandling, udpumpes til forbrugerne.

11.5.10 For at sikre det ferske grundvand mod saltvandsforurening må overudnyttelse af grundvandsressourcen ikke forekomme.

11.5.11 Der skal udvises særlig forsigtighed ved placering af boringer i nærheden af lokaliteter med grundvandstruende forurening. Som udgangspunkt kan boringer ikke placeres nærmere end 500 m nedstrøms disse lokaliteter.

11.5.12 Ved overskridelse af kvalitetskravene til drikkevand for normalt forekommende stoffer i grundvandet, som ikke kan fjernes ved simpel vandbehandling, bør problemerne løses ved at ændre indvindingsstrukturen, etablere nye boringer eller ved at blande vandet med vand fra et andet vandværk. Avanceret vandbehandling kan dog være en mulighed.

11.5.13 Genbrug af vand, brug af sekundavand og vandbesparende teknologi skal fremmes.

11.6 LAVBUNDSAREALER

Redegørelse

Ved lavbundsarealer forstås tidligere vådområder, herunder afvandede ådalsstrækninger, samt inddæmmede vige og fjordarme samt afvandede søer, som ved tidligere sænkning af vandstanden er indvundet som landbrugsareal.

Vådområder er præget af høj naturlig grundvandsstand og fremstår som våde enge, moser, sumpe, kildevæld, lavvandede søer, sumpskove, strandsumpe eller som overrislingsarealer.

Retningslinjerne for indvinding af overfladevand skal sikre, at indvindingen ikke påvirker overfladevandsområdet negativt, således områderne ikke kan opfylde deres målsætninger/miljømål.

Eksisterende lavbundsarealer

I Odsherred Kommune er der udpeget ca. 1.346 ha våde enge, som er potentielt egnede til vådområde.

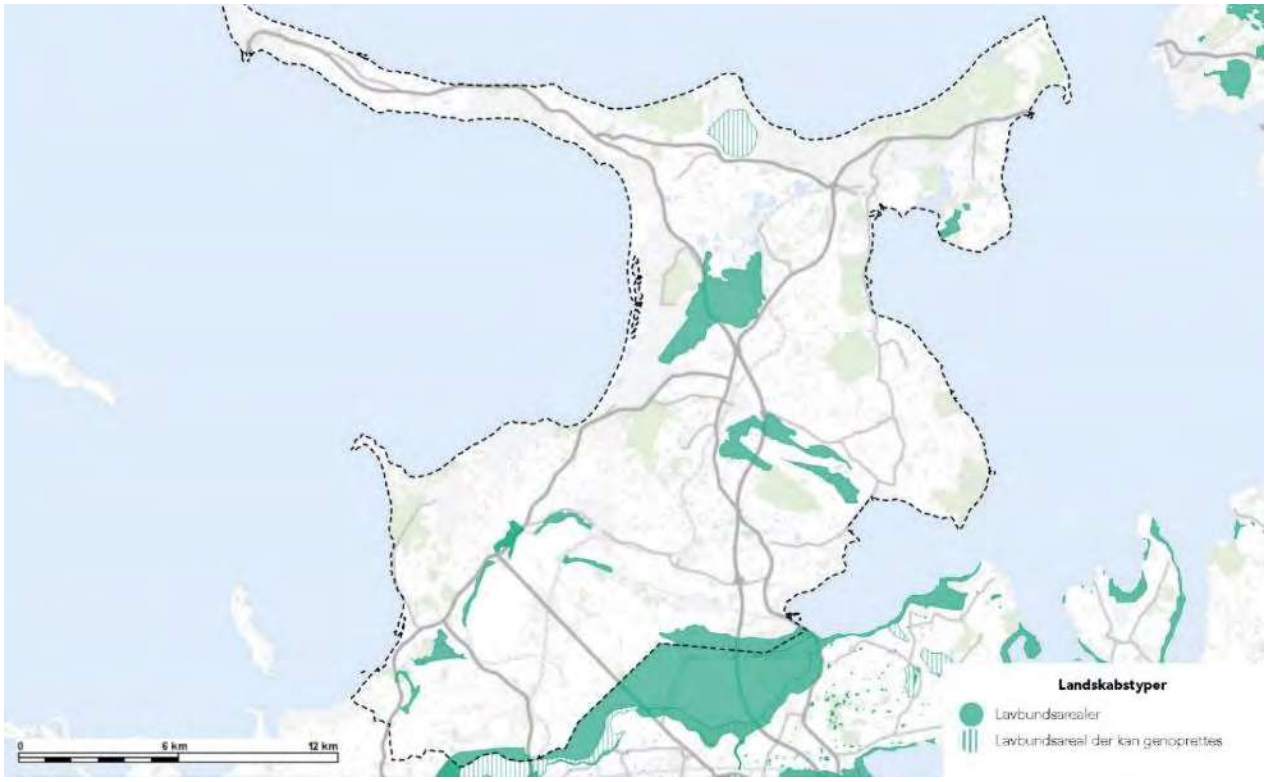
Lavbundsarealerne i Odsherred Kommune omfatter otte hovedområder - i alt ca. 1.903 ha:

1. En del af Trundholm Mose, ca. 650 ha.
2. Engarealer omkring Hov Vig og Nakke, ca. 43 ha.
3. Den inderste del af Sidinge Fjord, ca. 278 ha.
4. Ydre del af Sidinge Fjord, ca. 98 ha.
5. Klintsø, ca. 224 ha.
6. Areal ved Dragsholm Slot/Lillesøløbet, ca. 73 ha.
7. Areal langs Søkanalen på Lammefjord (kote -6 m), ca. 162 ha, hvor de ca. 152 ha ligger i Odsherred Kommune og de ca. 10 ha ligger i Holbæk Kommune.
8. Den yderste del af Lammefjorden ved Audebo-dæmningen, hvor de ca. 95 ha ligger i Odsherred Kommune. Resten, ca. 45 ha, ligger i Holbæk Kommune.



Retningslinjer

11.6.1 Lavbundsarealer og potentielle vådområder er vist på kort 11B - Lavbundsarealer.



Kort 11B Lavbundsarealer

11.6.2 De udpegede lavbundsarealer er bl.a. reserveret til fremtidige naturområder og til initiativer, der forbedrer vandmiljøet, og derfor skal anlæg og byggeri så vidt muligt undgås på lavbundsarealer.

11.6.3 Inden for de eksisterende lavbundsarealer kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet og forbedre naturindholdet i området. Der gælder dog særlige regler for internationale naturbeskyttelsesområder, hvor disse vil blive berørt af genopretning af vådområderne, jf. bekendtgørelsen med senere ændringer om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder.

11.6.4 De udpegede lavbundsarealer skal friholdes for byggeri og anlæg mv., medmindre det er af erhvervsmæssig betydning for jordbruget (herunder ved beboelses- og driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende landbrugsbebyggelse og ved væsentlige ombygninger af overflødiggjorte driftsbygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål) samt ved opstilling af vindmøller, antennemaster og lignende. Der kræves tilladelse efter retningslinjerne for bebyggelse og anlæg i landzone, hvis det pågældende byggeri eller anlæg kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

11.6.5 Som udgangspunkt meddeler kommunen afslag på landzoneansøgninger i lavbundsarealer. Eventuelle tilladelser vil blive betinget af, at der ikke gives erstatning ved en vandstandshævning.

11.6.6 Det skal gennem planlægningen sikres, at de udpegede lavbundsarealer ikke overgår til andre formål, som vil være i modstrid med intentionen om at skabe vådområder.

11.6.7 For lavbundsarealer, der ikke er omfattet af eksisterende udpegning gælder, at de så vidt muligt skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan forringe muligheden for at genskabe værdifulde naturområder.

11.7 VÅDOMRÅDER

Redegørelse

Ved vådområder forstås arealer der er præget af høj naturlig grundvandsstand og fremstår som våde enge, moser, sumpe, kildevæld, lavvandede søer, sumpskove, strandsumpe eller som overrislingsarealer.

Derudover er der spredte arealer omkring Nordkanalen i Fårevejle Kirkeby, engarealerne omkring Bjergesø Tangmose og et større område på Lammefjord mellem Vejleby og Svinninge. Dette område er delt mellem tre kommuner, hvor den østlige del ligger i Holbæk Kommune, den sydlige del ligger i Kalundborg Kommune og den nordvestlige del ligger i Odsherred Kommune.

De udpegede lavbundsområder kan ses på kort 11B- Lavbundsarealer.

De udpegede lavbundsarealer kan ikke inddrages til byområde eller anvendes til andre formål, hvis den forslåede anvendelse vil kunne forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes. Bestemmelserne omfatter derimod ikke udstykninger i forbindelse med mageskifte og arronderinger mv. af landbrugsejendomme.

Områder, der er udpeget som lavbundsarealer, ligger også i de særligt følsomme landbrugsområder. Se kort 8C - SFL- og MVJ-områder i kommuneplanens del 2, Retningslinjer, kapitel 8.0 Benyttelse i det åbne land.



Vådområderne er landskabselementer med høj miljømæssig værdi og er samtidig naturlige magasiner for vandmængder, der er for store eller pludselige til at kunne rummes i vandløbene. De store vandmængder oplagres og udjævnes over tid, så oversvømmelser undgås eller minimeres. Klimaændringerne betyder, at der i fremtiden kan forventes voldsommere og mere intensiv nedbør. For at beskytte ejendomme, materielle værdier og infrastruktur stiller disse ændringer samfundet over for større krav til håndtering af overfladevandet.

Vådområderne bidrager til at reducere udvaskning af kvælstof til de indre farvande, og de giver en rigere natur, hvor de etableres. I de etablerede vådområder skal der ske en samlet forbedring af de naturmæssige forhold. Det vil derfor i overvejende grad være på dyrkningsjorder, der vil blive genskabt vådområder.

Det kan dog ikke undgås, at eksisterende beskyttede naturområder også vil blive berørt.

Ved at genskabe det naturgrundlag, som fandtes på arealet inden vandstandsniveauet blev sænket, vil det naturlige dyre- og planteliv, der er tilknyttet disse områder, få bedre livsgrundlag. Selv i eksisterende naturområder vil en genskabelse af tidligere tiders vandstandsniveau ofte have en positiv effekt på naturforholdene. Mange af de plante- og dyrearter, som i dag er truede, er tilknyttet vådområderne.

Der er flere initiativer i gang, hvor formålet er at reducere næringsstofbelastningen i de indre farvande. Isefjord er udpeget som indsatsområde, hvor et af midlerne til at reducere næringsstofbelastningen er at genoprette vådområder i Isefjords opland.

Kommunen vil arbejde for at realisere etablering af vådområder i så mange af områderne som muligt, især på dyrkningsjorde i de særligt følsomme områder for fjernelse af kvælstofkilder til kystområderne.

I den fælleskommunale styregruppe, VandOplandsStyregruppen, er der vedtaget en plan, der udpeger de vådområder, der kan opfylde oplandets kvælstofmål. Der er udpeget vådområder i oplandet til Isefjord i Holbæk og Lejre Kommune. I Odsherred har Staten ansøgt om etablering af et vådområde på engene på landsiden af det inddæmmede Sidinge Fjord i forbindelse med indsatsområde Isefjord.

Retningslinjer

11.7.1 De udpegede potentielle vådområder skal friholdes for byggeri og anlæg mv., hvis det pågældende byggeri eller anlæg kan forhindre, at det naturlige vandstandsnivaeu kan genskabes.

11.7.2 For lavbundsarealer der ikke er omfattet af udpegningen gælder, at de så vidt muligt skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan forringe muligheden for at genskabe værdifulde naturområder.



12 Verdensmål

Forestil dig en verden, hvor vi har **AFSKAFFET FATTIGDOM** og **STOPPET SULT**
Alle mennesker har adgang til **RENT VAND OG SANITET**, hvilket er med til at sikre **SUNDHED OG TRIVSEL**, og alle børn får en **KVALITETSUDDANNELSE**
Piger og drenge overalt kan udnytte deres fulde potentiale, fordi der er **LIGESTILLING MELLEM KØNNENE**
Ved hjælp af fornuftige investeringer i **BÆREDYGTIG ENERGI** og **INDUSTRI, INNOVATION OG INFRASTRUKTUR** har vi både skabt **ANSTÆNDIGE JOBS OG ØKONOMISK VÆKST** og opnået **MINDRE ULIGHED**
Vi lever i **BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND**, og takket være en solid **KLIMAINDSATS** har vi bremset den globale opvarmning
Både **LIVET I HAVET** og **LIVET PÅ LAND** trives igen, fordi vi har sikret **ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION**
Sidst men ikke mindst kan alle mennesker leve trygt, fordi **STÆRKE INSTITUTIONER** sikrer **FRED OG RETFÆRDIGHED**
Alt dette har vi opnået, fordi vi arbejder sammen gennem **PARTNERSKABER FOR HANDLING**

Verdensmålene er den mest ambitiøse plan for klodens udvikling nogensinde.
Alle lande har skrevet under på at afskaffe fattigdom, bekæmpe ulighed
og bremse klimaforandringer inden 2030.

VERDENS BEDSTE NYHEDER

VERDENSTIMEN

12 VERDENSMÅL

Mål - Byrådet vil

- udvælge og inddrage verdensmålene i arbejdet med kommuneplanen efter indstilling fra §17 stk. 4 udvalget om bæredygtig udvikling.

Redegørelse

Byrådet besluttede med Planstrategi 2020 at kommuneplanen skulle revideres med udgangspunkt i temaerne:

- Bosætning og livskvalitet.
- Erhverv og turisme.
- Bymidter og byliv.

Planstrategien rummer omkring 90 handlinger som "Byrådet vil…" fremme gennem kommuneplanen, grupperet under 4 forskellige temaer.

En overordnet analyse af temaer, handlinger og områder set i forhold de 17 verdensmål og de 169 delmål viser, hvordan planstrategi og kommuneplanrevision særligt understøtter FN's verdensmål.

Der er tale om udvalgte delmål i følgende verdensmål:



En særlig udfordring i forbindelse med verdensmålsarbejdet er at måle på fremdrift.

Danmarks Statistik har sammen med bl.a. KL udviklet en verdensmålsplatform, hvor man kan man se en lang række indikatorer for, hvordan det går med at opfylde Verdensmålene for Danmark. "De danske målepunkter" er et tilsvarende supplement til verdensmålene, der med fordel kan bruges til at fastlægge kommunens egne målepunkter.

Ser man på kommunens samlede virksomhed vil der foruden kommuneplanen og andre planer knyttet til teknik- og miljøområdet, være en række andre politikområder, planer og strategier der også kan bidrage til en verdensmålsindsats. Der kan fx være tale om sundhedspolitikken, kommende naturpolitik m.v.

Administrationens analyse af planstrategi og kommuneplan foreligger som et bilag til kommuneplanen.

I forbindelse med miljøvurderingen af kommuneplanen har COWI desuden foretaget en uafhængig vurdering af kommuneplanens bidrag til verdensmålene.

ODSHERRED KOMMUNE

Miljø og Teknik

KOMMUNEPLAN 2021
RAMMER



VEDTAGET AF BYRÅDET 14. DECEMBER 2021

INDHOLD

Indledning 5

Generelle rammer 6

Boligområde (B) 6
Blandet bolig og erhverv (BE) 7
Landsby (l) 7
Centerområde (C) 7
Erhvervsområde (E) 7
Område til offentlige formål (F) 8
Rekreative Områder (R) 8
Sommerhusområder (S) 8
Havneområder (H) 9
Tekniske anlæg (T) 9
Landområde (LA) 9

1 Havnebyen og omegn 11

1.1 Havnebyen - Beskrivelse og potentialer 12
1.3 Byudviklingsområder i havnebyen 14
1.4 Landsbyerne 16
1.5 Sommerhusområderne 16
1.7 Øvrige rammeområder 17
1.9 Bevaringsværdige bygninger i Havnebyen og omegn 18
1.10 Rammer for Havnebyen 20
1.11 Rammer for landsbyer 23
1.12 Rammer for sommerhusområder 23
1.13 Øvrige rammeområder 25

2 Lumsås 27

2.1 Beskrivelse og potentialer 28
2.2 Landsby 28
2.3 Sommerhusområderne 29
2.4 Rammer for Lumsås 30
2.5 Rammer for landsby 30
2.6 Rammer for sommerhusområder 31

3 Nykøbing og omegn 34

3.1 Beskrivelse og potentialer 35
3.3 Nykøbing Sj Havn 38
3.4 Byudviklingsområder 39
3.5 Sommerhusområder 40
3.6 Øvrige områder 41
3.7 Bevaringsværdige bygninger i Nykøbing Sj og omegn 42
3.8 Rammer for Nykøbing 45
3.9 Rammer for sommerhusområder 54
3.10 Øvrige rammeområder 55

4 Rørvig og omegn 57

4.1 Beskrivelse og udviklingspotentiale 58
4.2 Landsby 63
4.3 Sommerhusområderne 64
4.4 Øvrige rammeområder 66
4.5 Bevaringsværdige bygninger i Rørvig og Nakke 67
4.6 Rammer for Rørvig 73
4.7 Rammer for nakke landsby og omegn i landzone 74
4.8 Rammer for sommerhusområder 75

5 Højby og omegn 78

5.1 Beskrivelse og potentialer 79
5.2 Landsbyerne 84
5.3 Sommerhusområder 85
5.4 Rammer for Højby 88
5.5 Rammer for landsbyer 92
5.6 Øvrige rammeområder 94

6 Nr. Asmindrup og omegn 97

6.1 Beskrivelse og potentialer 99
6.2 Trafikstruktur 99
6.3 Landsbyerne 100
6.5 Bevaringsværdige bygninger i nr. Asmindrup 100
6.6 Rammer for Nr. Asmindrup 102
6.7 rammer for landsbyer 104

7 Vig og omegn 107

7.1 Beskrivelse og potentialer 108
7.2 Byudviklingsområder 110
7.3 Erhvervsområder langs Vig Parkvej 111
7.4 Vig kulturpark 112
7.5 Landsbyerne 113
7.6 Sommerhusområder 115
7.7 Øvrige rammeområder 115
7.9 Bevaringsværdige bygninger i Vig 118
7.10 Rammer for Vig 121
7.11 Rammer for landsbyer 128
7.12 Rammer for sommerhusområder 129
7.13 Øvrige rammeområder 129

8 Egebjerg og omegn 134

8.1 Beskrivelse og potentialer 135
8.2 Landsbyerne 138
8.3 Sommerhusområderne 140
8.4 Rammer for Egebjerg 141
8.5 Rammer for landsbyer 143
8.6 Rammer for sommerhusområder 146

9 Grevinge-Herrestrup og omegn 148

9.1 Grevinge - Beskrivelse og potentialer 149
9.2 Herrestrup - Beskrivelse og potentialer 151
9.3 Landsbyer og andre rammeområder i landzone 151
9.4 Sommerhusområder 152
9.5 Rammer for Grevinge 154
9.6 Rammer for Herrestrup 157
9.7 Rammer for området ved Gundestrup lystbådehavn 159
9.8 Rammer for landsbyer 159
9.9 Rammer for øvrige sommerhusområder 161

10 Asnæs og omegn 164

10.1 Beskrivelse og potentialer 164
10.2 Byudviklingsområder 168
10.3 Landsbyer og andre områder i landzone 168
10.4 Sommerhusområder 169
10.5 Rammer for Asnæs 173
10.6 Rammer for landsbyer og omegn i landzone 179
10.7 Rammer for sommerhusområder 180

11 Fårevejle Kirkeby og omegn 182

11.1 Fårevejle Kirkeby - Beskrivelse og potentialer 183
11.2 Landsbyerne 185
11.3 Sommerhusområderne 186
11.4 Øvrige rammeområder 187
11.5 Bevaringsværdige bygninger i Ordrup-Kårup 190
11.6 RAMMER FOR FÅREVEJLE KIRKEBY 190
11.7 Rammer for landsbyerne 194
11.8 Rammer for sommerhusområder 194
11.9 Øvrige rammeområder 195

12 Fårevejle stationsby og omegn 200

12.1 Fårevejle Stationsby - Beskrivelse og potentialer 201
12.2 Bevaringsværdige bygninger i Fårevejle St og omegn 202
12.3 Byudviklingsområder 203
12.4 Rammer for Fårevejle Stationsby 205

13 Hørve og omegn 212

13.1 Vallekilde-Hørve by - beskrivelse og potentialer 213
13.2 Byudviklingsområder 214
13.3 Landsbyerne 215
13.4 Sommerhusområder 215
13.5 Øvrige rammeområder 215
13.6 Bevaringsværdige bygninger i Hørve og omegn 216
13.7 Rammer for Hørve 219
13.9 Rammer for landsbyer 221
13.10 Rammer for sommerhusområder og landområder 222

INDLEDNING

Kommuneplanens rammebestemmelser vedrører arealanvendelsen for enkelte delområder i byer, sommerhusområder, landsbyer og særlige udviklingsområder på landet. Rammerne har først og fremmest betydning for den nærmere planlægning for disse områder – dvs. det overordnede indhold for kommende lokalplanlægning. Rammerne fastlægger arealanvendelsen samt bebyggelsesregulerende bestemmelser som højde, etageantal og bebyggelsesprocent for fremtidig bebyggelse.

Landområderne reguleres primært gennem retningslinjerne for det åbne land, hvor der dog er fastlagt rammer for enkelte områder i landzone, såsom afgrænsede landsbyer, tekniske anlæg, industri samt anlægsområder til ferie- og fritidsformål osv.

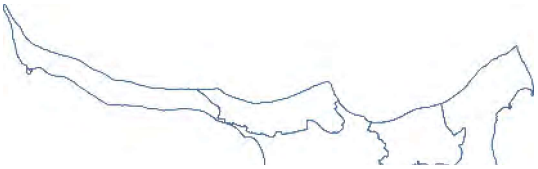
I rammeområder som ikke er lokalplanlagt, danner rammerne grundlag for behandling af bygge- og udstykningsprojekter, der ikke er lokalplanpligtige. Hvis et bygge- og udstykningsprojekt er lokalplanpligtigt, skal der tilvejebringes en ny lokalplan forud for realisering af projektet. Byrådet kan, med baggrund i planlovens § 12 stk. 3, modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Klimatilpasning

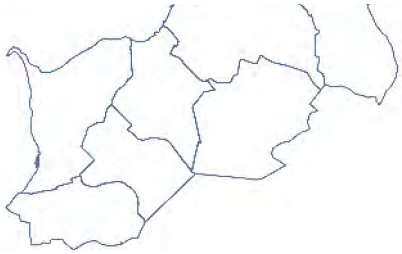
Hele Odsherred Kommune er udpeget som klimatilpasningsområde. Ved den fremtidige planlægning skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere, blandt andet ved undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav, byggeriet kan opføres. Læs mere i kommuneplanens afsnit 10.2 Klimatilpasningsområde."

Alle eksisterende og fremtidigt udlagte rammer er omfattet

I rammerne for lokalplanlægningen anvendes en række forkortelser, som er beskrevet nærmere i afsnittet om generelle rammer.



GENERELLE RAMMER



GENERELLE RAMMER

BOLIGOMRÅDE (B)

Anvendes til åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse), tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse) eller etageboliger. Benævnelsen anvendes til områder, hvis formål er boligbebyggelse. Der er mulighed for, at mindre erhverv kan indpasses i området under forudsætning af, at det ikke medfører genevirkning for omgivelserne, herunder at gældende grænseværdier overholdes. Det er samtidig en forudsætning, at ejer af virksomheden bebor ejendommen og at denne fortsat har karakter af beboelse. Der vil kun være mulighed for minimal skiltning. Parkering skal finde sted på egen ejendom.

Grundstørrelse

I forbindelse med yderligere udstykning af allerede bebyggede områder, eller i forbindelse med lokalplanlægning af nye boligområder, skal det sikres:

- at grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m^2 ekskl. eventuelt vejareal.
- at grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse (sammenbyggede enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende bebyggelse) skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 350 m^2 ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.
- at grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse med henblik på ældre- og handicapboliger kan anlægges med grundareal på min. 200 m^2 pr. boligenhed ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel til fællesareal.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten, der indgår i det gældende bygningsreglement, skal benyttes. Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse er maks. 30 %, for tæt-lav bebyggelser er den maks. 40 % og for etagebebyggelser er den maks. 60 %. Boligbebyggelser i centerområder må have en højere bebyggelsesprocent for at give muligheder for fortætning. Blandede boligområder er områder med mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Parkeringsnorm

Parkering i boligområder, i forbindelse med opførelse af ny bolig eller ved lokalplanlægning for nye boliger skal der som udgangspunkt altid være mindst:

	Åben-lav	Tæt-lav	Etage
Stationsnært/centerområde	1,5	1,5	1
Uden for station/øvrig bymidte	2	2	1,5

BLANDET BOLIG OG ERHVERV (BE)

Blandede byområder skal anvendes til en blanding af boliger og øvrige byformål. Målet er at skabe et levende og mangfoldigt byliv. Der kan kun etableres erhverv i miljøklasse 1. Derfor kan der i disse områder indpasses fx offentlige institutioner, caféer, restauranter, kulturelle faciliteter, kontor, service og liberale erhverv, når det ikke medfører genevirkninger i form af støj, støv og lugt i henhold til gældende grænseværdier. Bebyggelsen kan udformes med blandet anvendelse i den enkelte bygning fx boliger i de øverste etager, detailhandel mv. i stueetagen og kontorer i midten. Fordelingen mellem bolig og erhverv angives dog ikke.

LANDSBY (L)

Landsbybebyggelse: Landsbyerne består af blandet bolig- og jordbrugsformål og rummer i mange tilfælde ældre bebyggelse, der oprindeligt er opført til jord- brugsformål, men som ikke i dag anvendes til jordbrugsformål. Området udlægges til landsbybebyggelse. Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Dermed må der ikke etableres flexboliger inden for Landsbyafgrænsningerne, med mindre der lokalplanlægges her for. Der kan efter en nærmere vurdering indpasses institutioner, mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, service og liberale erhverv, når det ikke medfører genevirkninger. Området må anvendes til bolig- og jordbrugsformål, offentlig og privat service samt ikke-miljøbelastende erhverv i eksisterende bygninger.

CENTEROMRÅDE (C)

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Dvs. butikker med tilhørende ikke-generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration og boliger. Ved etablering af boliger skal opholdsarealet udgøre mindst 15 % af boligens bruttoetageareal og mindst 5 % af bruttoetagearealet ved kontorbyggeri.

ERHVERVSOMRÅDE (E)

Området må anvendes til erhvervsformål. Der kan indrettes kontorvirksomhed i tilknytning til den enkelte erhvervsvirksomhed. Der kan, i henhold til retningslinjerne for detailhandel, indrettes et mindre salgslokale i tilknytning til den enkelte virksomhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.

I bynære erhvervsområder, med lav miljøklasse (1-2) kan der indpasses private sport og fitnessaktiviteter, som kræver rummelige lokaler og haller. I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning opereres der med en virksomhedsklassifikation udarbejdet af Miljøstyrelsen (Håndbog om miljø og planlægning). Der er opstillet syv klasser, hvori de beskrevne virksomhedstyper er indplaceret. Til hver klasse knytter der sig en anbefalet mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse. Skemaet er en gengivelse af Miljøstyrelsens anbefalede mindsteafstande. Disse er vejledende, og dermed ikke direkte bindende.

Miljøklasser	Mindsteafstande	Erhvervsarter
Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder og fx laboratorier
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overflade-behandlende virksomheder, herunder autolakerer
Klasse 5	150 m	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder
Klasse 6	300 m	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker

OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL (F)

Områder til offentlige formål omfatter uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner (fx daginstitutioner, ældrecenter), administration, kulturelle institutioner (fx teater, museum, bibliotek) samt kirker og kirkegårde.

REKREATIVE OMRÅDER (R)

Rekreative områder omfatter alle fritids- og turistanlæg, kolonihaver og rekreative grønne områder i byzone, sommerhusområde og landzone.

Der er mulighed for bebyggelse til kulturelle formål, museum, idrætsanlæg, hotel- og kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed og overnatningsfaciliteter til sådanne formål. Rekreative grønne områder omfatter parker, skove, naturområder og andre grønne områder.

SOMMERHUSOMRÅDER (S)

Anvendes til sommerhuse og andre fritidsformål i sommerhusområde, såsom campingpladser og feriecentre, samt anden rekreativ udnyttelse. Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. Kun ved lokalplanlægning kan der etableres gallerier eller serviceerhverv samt enkeltstående butikker med lokalt opland.

Der udlægges ikke nye arealer til individuel sommerhusbebyggelse medmindre dette muliggøres gennem landsplandirektiv, jf. planlovens bestemmelser.

I bebygget sommerhusområde, samt i nyudstykninger i sommerhusområde, tillades som hovedregel en minimumgrundstørrelse på 2.000 m^2, En maksimal bebyggelsesprocent på 15% og et max. Etageareal på 200 m^2.

HAVNEOMRÅDER (H)

Området skal som hovedregel anvendes til havnerelaterede erhvervsvirksomheder.

Byrådet kan dog gennem lokalplanlægning tillade, at der indpasses boliger, rekreative formål og publikumsorienterede centerformål, når det gennem planlægningen sikres, at anvendelsen til ikke-havnerelaterede formål ikke hindrer den fortsatte drift af erhvervshavn.

TEKNISKE ANLÆG (T)

Reguleringen af områder der udlægges til trafikanlæg og forsyningsanlæg, fremgår af de specifikke rammer for enkeltområder.

LANDOMRÅDE (LA)

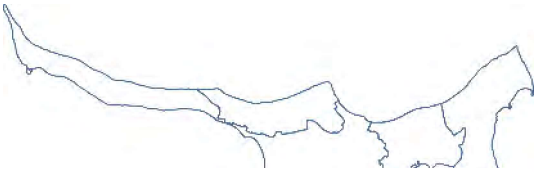
Kategorien 'landområde' omfatter alle arealer, der ikke er omfattet af ovenstående kategorier, som: Jordbrugsområder, større naturområder, militære områder og områder til råstofindvinding.

Etageangivelser

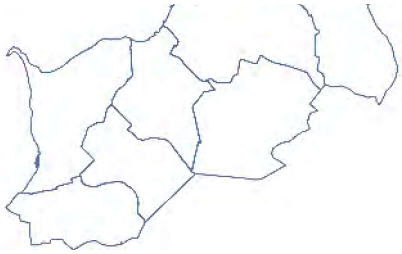
- 1 etage = stueplan
- 1,5 etage = stueplan med udnyttet tagetage
- N etage = stueplan med flere etager, hvor stueplanet indgår i etageantallet



1 Havnebyen og omegn



Havnebyen og omegn



1 HAVNEBYEN OG OMEGN

Havnebyen og omegn udgør det nordvestligste område i kommunen. Udover Havnebyen omfatter området landsbyerne Overby og Yderby, sommerhusområderne Overby Lyng og Yderby Lyng, samt Odden Færgehavn og Gniben Artilleriskole.

Sjællands Odde er en langstrakt smal landtange med hav på begge sider. Odden er karakteriseret ved højtliggende bakket morænelandskab med intensivt dyrkede, mellemstore marker og frugtplantager, der brydes af enkelte løvhegn og bevoksede diger. Mindre gårde og landsbyer er placeret i det bakkede terræn. Området rummer vide udsigter i kystlandskabet og fra de åbne højtliggende marker.

Der er udpeget to kulturmiljøer i området: Odden landsby og Odden Havn. Området rummer større tekniske anlæg som Odden Færgehavn og Søværnets Våbenkursus på Gniben (Gniben Artelleriskole), som er den yderste spids af Odden. Disse anlæg fremstår tydeligt i landskabet.

Området afgrænses mod nord af Kattegat og mod syd af Sejerø Bugt, der er udpeget som internationalt beskyttelsesområde. Kystlandskabet rummer store landskabelige og naturmæssige værdier.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 1.285
- Udvikling siden 2010: - 6 %

Havnebyen er den mest isolerede af byerne i Odsherred. Derfor er der opretholdt et forholdsvis højt serviceniveau i byen set i forhold til indbyggertallet. Byen fungerer som lokalby for Odden.

En markant nordvendt kystskrænt er kendetegnende for Havnebyen og havnen er en af byens styrker. Den fremstår som en autentisk fiskerihavn fra begyndelsen af det 20. århundrede og er et udpeget kulturmiljø. Til havnen knytter sig en velfungerende lystbådehavn, der er meget besøgt om sommeren. Med hotel, café, restaurant og butik samt fiskernes og lystsejlernes aktiviteter er her et levende miljø med store muligheder for yderligere udvikling.

1.1 HAVNEBYEN - BESKRIVELSE OG POTENTIALER



Havnebyen byudviklingskort

Det ses som væsentligt for havnens fortsatte værdi at fornemmelsen af vejr, udsted og havnemiljø så vidt muligt fortsættes som bærende element i den fortsatte udvikling.

En udfordring i Havnebyen er at opretholde og udvikle bylivet og aktiviteterne. Lokalplan nr. 2007-03 samt helhedsplanen for Odden havn lægger op til, at området udvikler sig inden for traditionelle havneerhverv, såvel som turisme - herunder butikker, caféer, gallerier og ferieboliger. Fiskerierhverv, i tilknytning til havbrug i vandet, skal lokaliseres på eksisterende erhvervsarealer ved havnen. Samtidig lægges der vægt på at havnen, så vidt muligt, skal være offentlig tilgængelig, så hele området fortsat kan indgå som et udflugtsmål for både borgere og turister. Det er hensigten, at en hastighedsbegrænset lege-/opholdsgade forbedrer den trafiksikkerhedsmæssige situation.

Byrådet vil sikre, at havneområdets autenticitet bevares. Samtidig skal havnen fortsætte sin udvikling på det oplevelsesøkonomiske område.



Havnebyen og omegn

Boligområder

De fleste boligområder ligger oven for skrænten på lidt fladere terræn, hvor der centralt er et åbent grønt areal. Vest for byen er der udlagt et erhvervsareal. Dagligvarebutik og servicevirksomheder er ligeledes placeret i den øvre del af byen, uden at det giver anledning til en egentlig centerdannelse. Det bevaringsværdige røgeri og fredede runde hus, begge tegnet af Arne Jacobsen, på byens nordvestlige spids fungerer som fikspunkt for havnegaden og som naturligt mål for en gåtur.

Den rekreative havneby

Havnebyen ligger på den regionale vandrerute 'Sjællandsleden' med overnatningsmuligheder ved havnen i form af hotel og shelter. Især strandarealerne nord for byen er lettilgængelige. Kontakten til det åbne land og strandarealer syd for byen er begrænset på grund af Færgevejens barrierevirkning. Der er dog etableret en vej- og stiunderføring ved Odden Skole.

Der er udlagt stier for at skabe en bedre sammenhæng mellem havne- og strandområdet og byens boligområder samt Oddenvej som handels- og hovedgade.

Derudover er lokale ildsjæle i gang med at udarbejde en stiplan, som forventes at kunne understøtte områdets rekreative stistruktur.

Institutioner

Skolen og hallen ligger lidt afsides sydøst for byen. Der er dog en god stiforbindelse mellem by og skole og det er derfor ikke et problem i forhold til trafiksikkerhed.

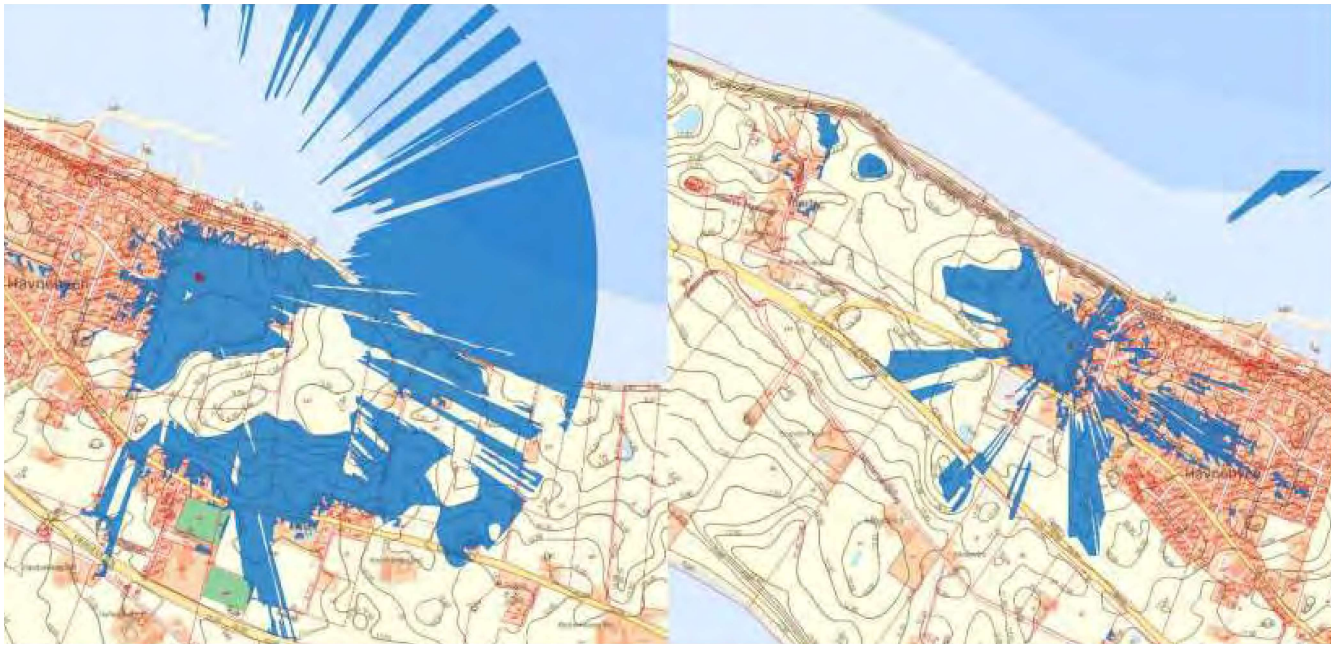
1.3 BYUDVIKLINGSOMRÅDER I HAVNEBYEN

Byudviklingsområderne er koncentreret øst for Havnebyen. Her er rammeområde 1B5 udlagt til bolig-formål med plads til ca. 16 boliger. I forbindelse med kommunens overordnede strategi om helårsturisme, samt udviklingen på havnen og nyudlæg til golfbane ved Yderby, er et stort areal udlagt som rekreativt område og hotel/konferencecenter. Det drejer sig om rammeområdet 1R3. Arealet er velbeliggende i forhold til eksisterende trafikforbindelser tæt ved færgen til/fra Ebeltoft og Aarhus. Byudviklingsområdet skal vejbetjenes fra Oddenvej. Et stisystem skal forbinde boliger og hotel med både havneområdet, skolen, den øvrige by og det åbne land. Området er omfattet af planlovens bestemmelser vedrørende planlægning inden for kystnærhedszonen. Bebyggelsen skal tage hensyn til kystlandskabets værdier.

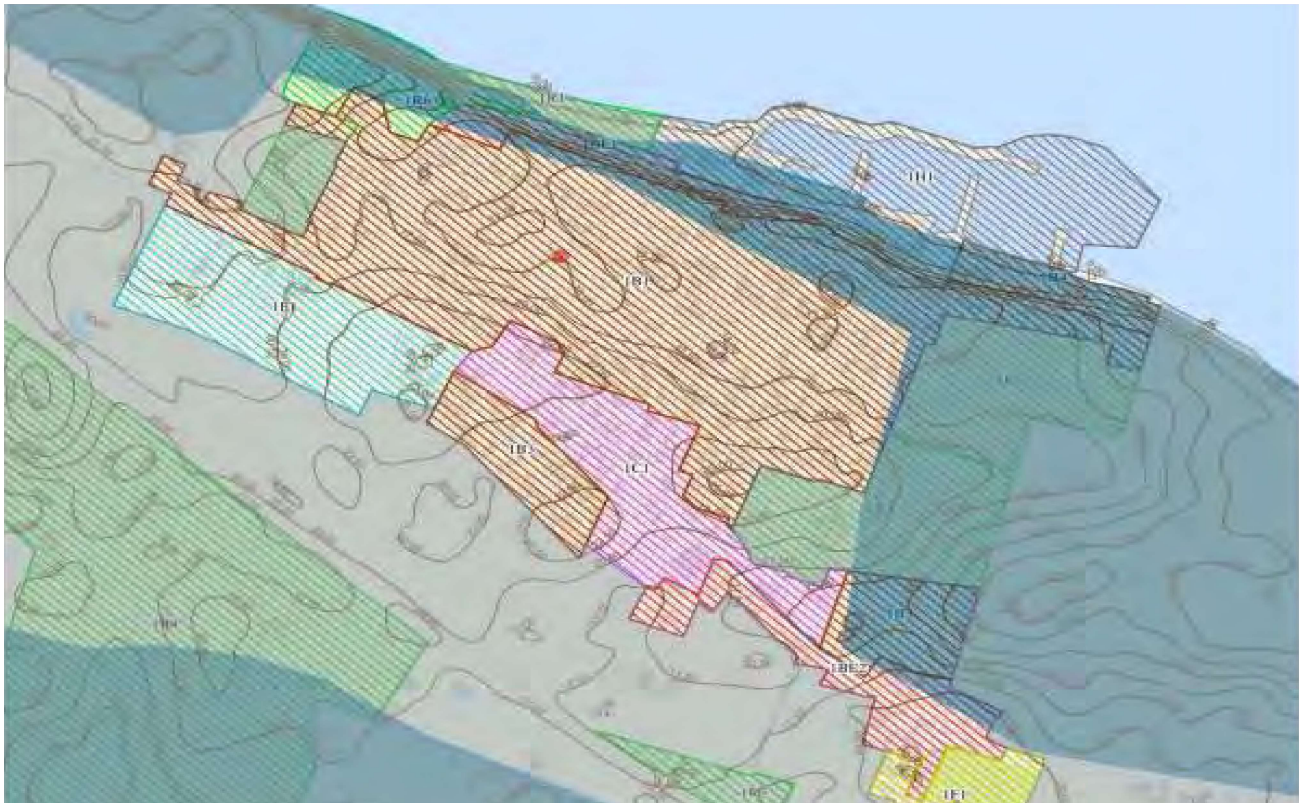
1R6 - Røgeriet

Her ønsker Odsherred kommune at der kan etableres et nyt feriecenter og rekreativt område med udgangspunkt i Røgeriet af Arne Jacobsen. Røgeriet er et væsentligt arkitektonisk vartegn for Havnebyen og en del af den danske arkitekturhistorie, som i dag står uden funktion. Derfor ønsker kommunen at sikre bygningers fremtid, ved at udlægge Røgeriet og de omkringliggende arealer til ferie- og fritidscenter. En større del af arealet er i dag landzone og ligger i dag indenfor den udvidede strandbeskyttelseslinje, dog med eksisterende by på 3 sider og vil bebyggelsen ikke umiddelbart kunne ses fra kysten. Derfor vil det fremtidige byzoneområde være huludfyldning, der harmoniserer den eksisterende bygrænse. Og ikke skæmme Kystlandskabet. Den videre planlægning af området skal samtidig sikre at en fremtidig udvikling tager hensyn til kystlandskabets værdier.

1R6 udlægges som ombytning af tidligere ramme 1R2, der dermed udgår med denne kommuneplan. 1R2 var udlagt som fremtidig byzone til rekreativt område på øst siden af Havnebyen. 1R2 var i højere grad eksponeret i kystlandskabet.



Synlighedsberegning af 8,5 meter høj bygning indenfor 1000 meter. Eksisterende rammelagt areal 1R2 til venstre og nyt rammelagt areal 1R6 til højre.



Den gældende landskabskaraktermetode karakteriserer 1R2 som beliggende i et "oplevelsesområde".- Den ubebyggede del af 1R6 er beliggende udenfor.

Odsherred Kommunes sammenhængende turistpolitiske overvejelser peger på havnebyen som et kraftcenter for turisme. Hvor turisme og serviceerhverv i høj grad er det, der kan gøre et samfund som Havnebyen bæredygtigt. Røgeriet er i dag en af de væsentlige attraktioner der sikrer at havnebyen har potentialet som kraftcenter. Derfor er det af vital betydning for byen og for området at Røgeriet består som attraktion. Samtidig er der behov og potentiale for flere overnattende gæster i havnebyen. Derfor er der udlagt areal til feriecenter der kan sikre Røgeriet består som attraktion, og at Havnebyen for mulighed for at etablere flere overnatningsmuligheder. Røgeriet er endnu ikke erklæret bevaringsværdigt, da området ikke er lokalplanlagt. Der skal ved en videre lokalplanlægning af området vurderes hvilken bevaringsværdi Røgeriet skal have.



Helhedsplanen 2016

1.4 LANDSBYERNE

1L1 Overby landsby

Overby, med Odden Kirke, er Oddens kirkelandsby. Der findes flere væsentlige elementer i landsbyen: den gamle vej- og gadestruktur; de spredte, overvejende firelængede gårde med åbne områder imellem; de velproportionerede gadehuse langs de centrale gadestrøg; og den centrale "plads" i Overbygades sydlige ende med den tidligere skole og lærerbolig samt anlæg og tidligere butikker.

Overby er udpeget som kulturmiljø og er sårbar over for større ændringer i gade- og vejforløb; nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved huse og gårde, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse; manglende vedligeholdelse af huse og gårde; udfyldning med bygninger eller tilplantning af de åbne grønninger og store haver mellem de spredte gårde; større nybyggeri op til landsbyen, hvis grænser mod det omgivende land har været stabile i meget lang tid.

Der skal være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for landzonebyggeri og den skal holdes til afrunding af bebyggelsen og udfyldning af huller i husrækken.

1L2 Yderby landsby

Landsbyen Yderby er en lille sluttet by med nu kun fire uudflyttede gårde med bygninger fra perioden ca. 1880-1910, nogle få huse og en vindmølle lidt vest for byen. Landsbyen har tidligere været udpeget som et kulturmiljø, men denne udpegelse er bortfaldet, da der er foretaget mange uhensigtsmæssige ændringer af det bebyggede landsbymiljø.

Der skal være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for landzonebyggeri og den skal holdes til afrunding af bebyggelsen og huller i husrækken.

1L3 og 1L4 Landsbyerne på Yderby Lyng

Midt i sommerhusområdet Yderby Lyng er der to afgrænsede landsbyer langs Oddenvej og Gnibenvej. De består af helårsboliger og så ligger der en kiosk. Det er her, eventuel service og handel til sommerhusområdets forsyning kan placeres.

1.5 SOMMERHUSOMRÅDERNE

1S1 Overby Lyng

Området består af ca. 1.500 sommerhuse beliggende i en bræmme på op til 4,4 km, der grænser op mod både Sejerø Bugt og Kattegat. Kyststrækningen ved Sejerø Bugt er strandbeskyttet og grænser op til internationalt Natura 2000-område, EU-habitatområde og EF-fuglebeskyttelsesområde. Der er desuden udpeget flere beskyttede naturtyper og økologiske forbindelser i området - særligt ud mod strandarealerne.

1S2 Yderby Lyng

Området består af ca. 1.500 sommerhuse beliggende på spidsen af Odden Halvø. Kyststrækningerne er strandbeskyttede og udpeget som økologiske forbindelser. Der er desuden udpeget flere beskyttede naturtyper i området - særligt ud mod strandarealerne.

1.7 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

1H2 Odden Færgehavn

Odden færgehavn, med ruter til Aarhus og sommerforbindelse til Ebeltoft, fungerer som en vigtig forbindelse mellem to landsdele og er et meget benyttet alternativ til Storebæltsbroen.

1LA1 Gniben - Artilleriskolen

Søværnets skydeområde findes på den yderste spids af Gniben på Sjællands Odde. Der er anlagt en vandresti hele vejen rundt i det naturskønne område - langs de stejle skrænter.

1R5 Anlægsområde til golfbane

Ejeren af det økologiske landbrug, Lønnebjerggaard beliggende syd for Yderby, ønsker at etablere en golfbane på sin ejendom med tilhørende klubfaciliteter og parkeringsanlæg ved gården. Klubhuset skal etableres ved indretning af bestående bygninger og tilbygning. Golfbanen tænkes drevet efter økologiske principper.

Eksisterende vådområder bibeholdes. Der etableres en sø til vanding af enkelte dele af golfbanen.

Ifølge den statslige udmelding om golfbaner skal der udlægges et areal, som sikrer mulighed for en 18 hullers bane. Af hensyn til den arealekstensive udnyttelse af området skal der rummes mulighed for naturområder, offentlig adgang i form af rekreative støttepunkter med stisystemer, parkering, fredeliggjorte opholdsarealer og udsigtspunkter. Anlægsområdet er på ca. 98 ha.

En del af anlægsområdet lå i den tidligere planlægning inden for kystnærhedszone A. Det føres med denne kommuneplan tilbage til kystnærhedszone B. En del af anlægsområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Her vil man ikke kunne etablere en egentlig golfbane, men tilgodese friluftsinteresser for besøgende ved at sikre offentligheden mulighed for stipassage ad trampestier ved adgang ned til og langs med stranden samt til udsigtspunkter i området. Græsningen på kystskrænten vil kunne udvides mod nord i overensstemmelse med bevaringsinteresserne. Desuden vil der kunne anlægges en mindre sø bag sommerhusområdet, hvilket vil kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Gennem lokalplanlægning skal der tages yderligere hensyn til golfbanens udformning og drift i forhold til områdets naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige beskyttelsesinteresser. Der er, nærmest kysten mod syd, et strandoverdrev og ved Lønnebjerggaard er der en beskyttet mose, eng og sø. Beskyttelsen af disse naturtyper må ikke svækkes ved anlæg af en golfbane. Der skal ligeledes fokus på at forbedre offentlighedens adgang og flersidig arealanvendelse. Banens design skal først ske, efter at de grundlæggende hensyn til offentlig adgang og beskyttelsesinteresser er sikret.

1R7 Grøftekanten

Området udlægges til rekreativt område til ferie og fritidsanlæg, hvor eksisterende bygninger kan benyttes til ferie og kultur- og fritidsaktiviteter, samt fritidsbolig og sommerhus. Før området kan anvendes til ferie- og fritidsanlæg skal der via en lokalplan fastsættes nærmere bestemmelser for bl.a. anvendelse og bebyggelse.

Området er i dag sommerhusområde og forbliver sommerhuszone.

Området er for største delen dækket af strandbeskyttelseslinjen, hvor kystdirektoratet er myndighed.

1.8 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I HAVNEBYEN OG OMEGN

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav
Søndervangsvej 4	8n	31757	Overby by, Odden
Overbygade 4	38c	32376	Overby by, Odden
Overbygade 1	30a	32364	Overby by, Odden
Overbygade 3	2e	31410	Overby by, Odden
Præstestræde 5	1h	21401	Overby by, Odden

Bygningerne er ikke registreret efter SAVE-metoden, men er udpeget i en lokalplan for Odden landsby.



Auktionshallen - Odden Havn



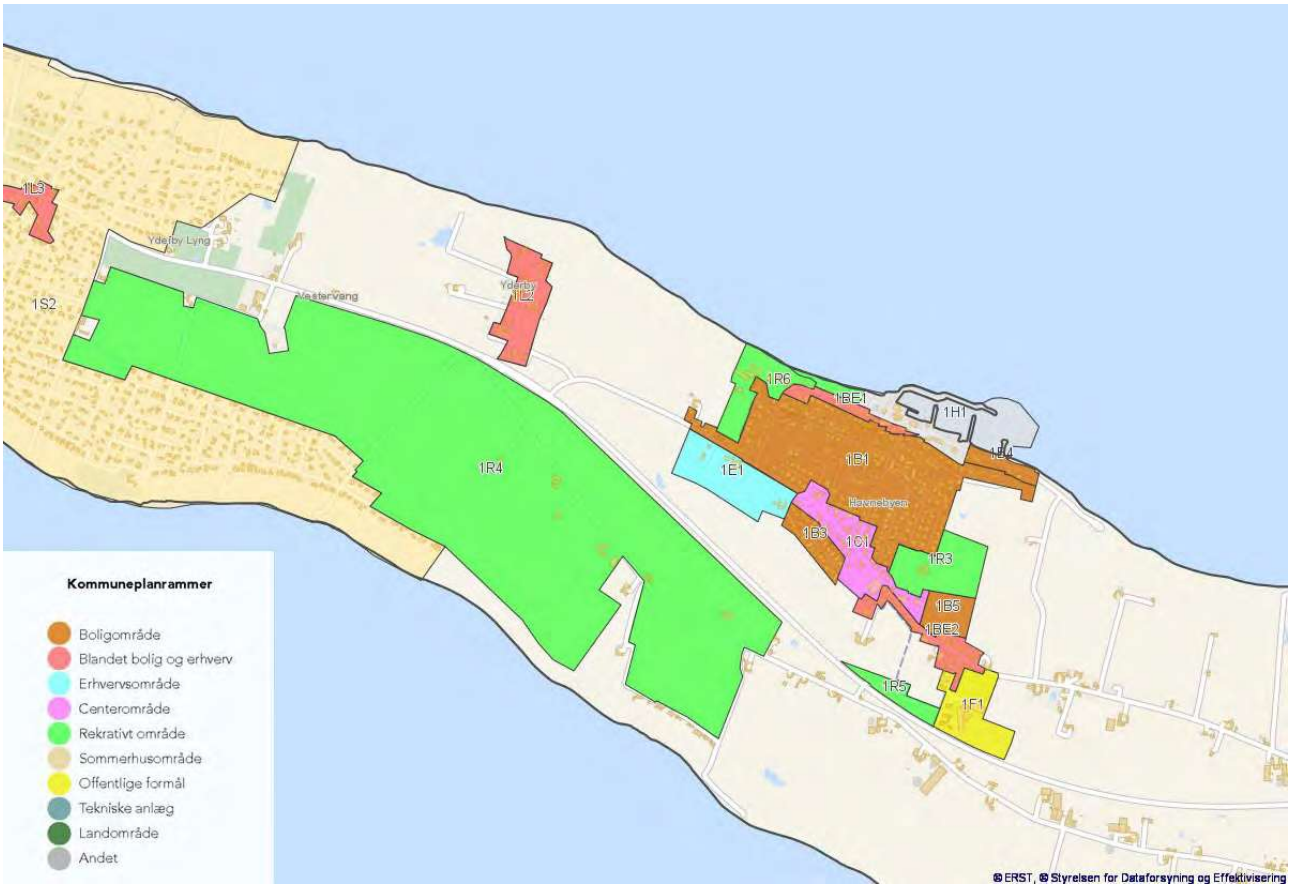
1.9 RAMMER FOR HAVNEBYEN

Område-nr.	1B1	1B3	1B4	1B5
Navn	Boligområde Havnebyen	Solbakken	Odden Havn stranden	Havnebyen Øst
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	-	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

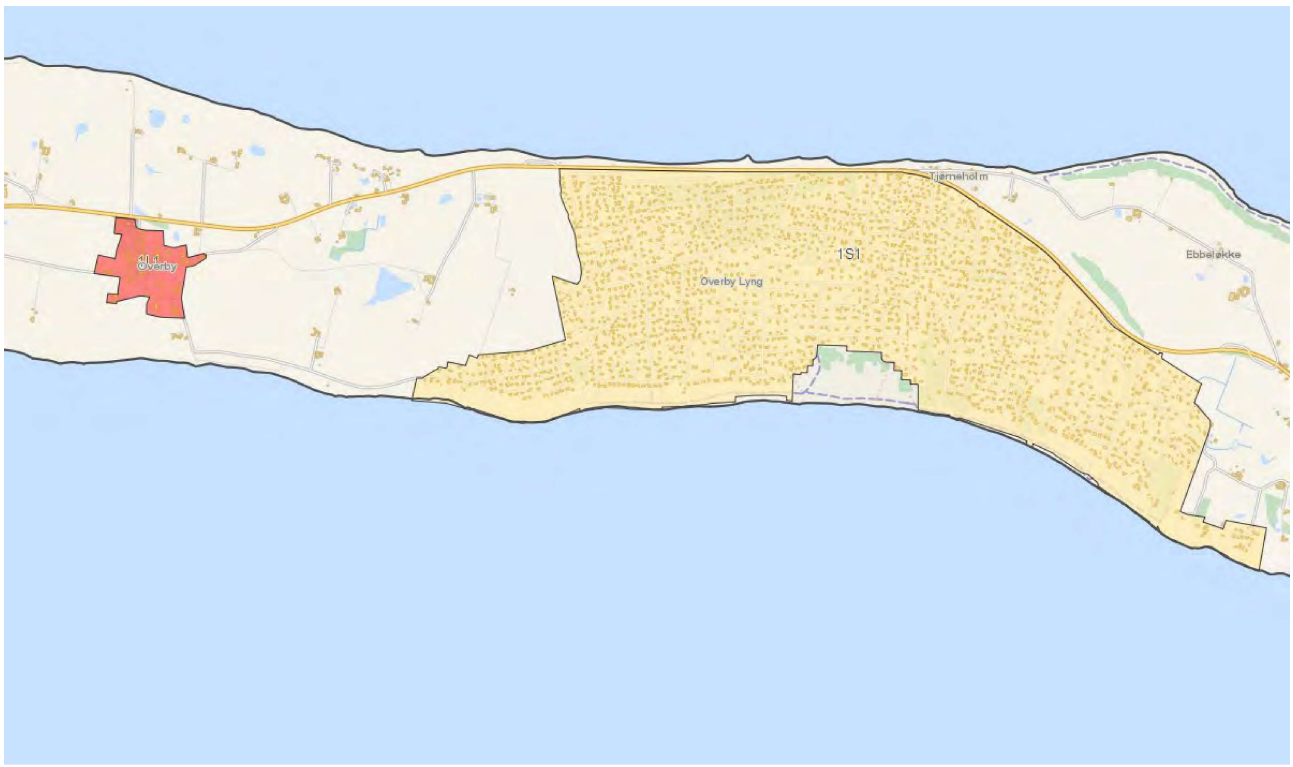
Område-nr.	1BE1	1BE2	1C1	1E1
Navn	Odden Havn skrænten	Oddenvej Øst	Oddenvej	Erhvervsområde ved Oddenvej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde - Renseanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	2	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1		For nærmere bestemmelser for det konkrete rammeområde, se kommuneplanens retningslinjer	Miljøklasse 1-4
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	1E2	1F1	1H1	1R1
Navn		Odden skole og forsamlingshus	Odden fiskeri- og lystbådehavn og badeanlæg	Strandareal
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Område til offentlige formål	Havneområder	Rekreativt område - Strandareal
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	40	
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2	-		Bebyggelse må ikke finde sted
Nuværende zone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	1R3	1R5	1R6
Navn	Havnebyen Øst Hotel	Odden Power Park	Havnebyen - Vest, Røgerier - Hotel
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Hotel, kursus, konferencecenter	Rekreativt område	Rekreativt område - Hotel, kursus, konferencecenter
Maks. bebyggelsesprocent	40	10	40
Maks. etageantal	1,5	1	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	10	8,5
Bemærkninger			Den oprindelige røgeribygning og den bygnings-fredede bolig skal bevares og i videst muligt omfang vedlige- holdes under respekt af den oprindelige byggemåde
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone og Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Landzone	Byzone



Havnebyen og anlægsområde til golfbane på Odden



Sommerhusområdet Overby Lyng og Overby landsby

1.10 RAMMER FOR LANDSBYER

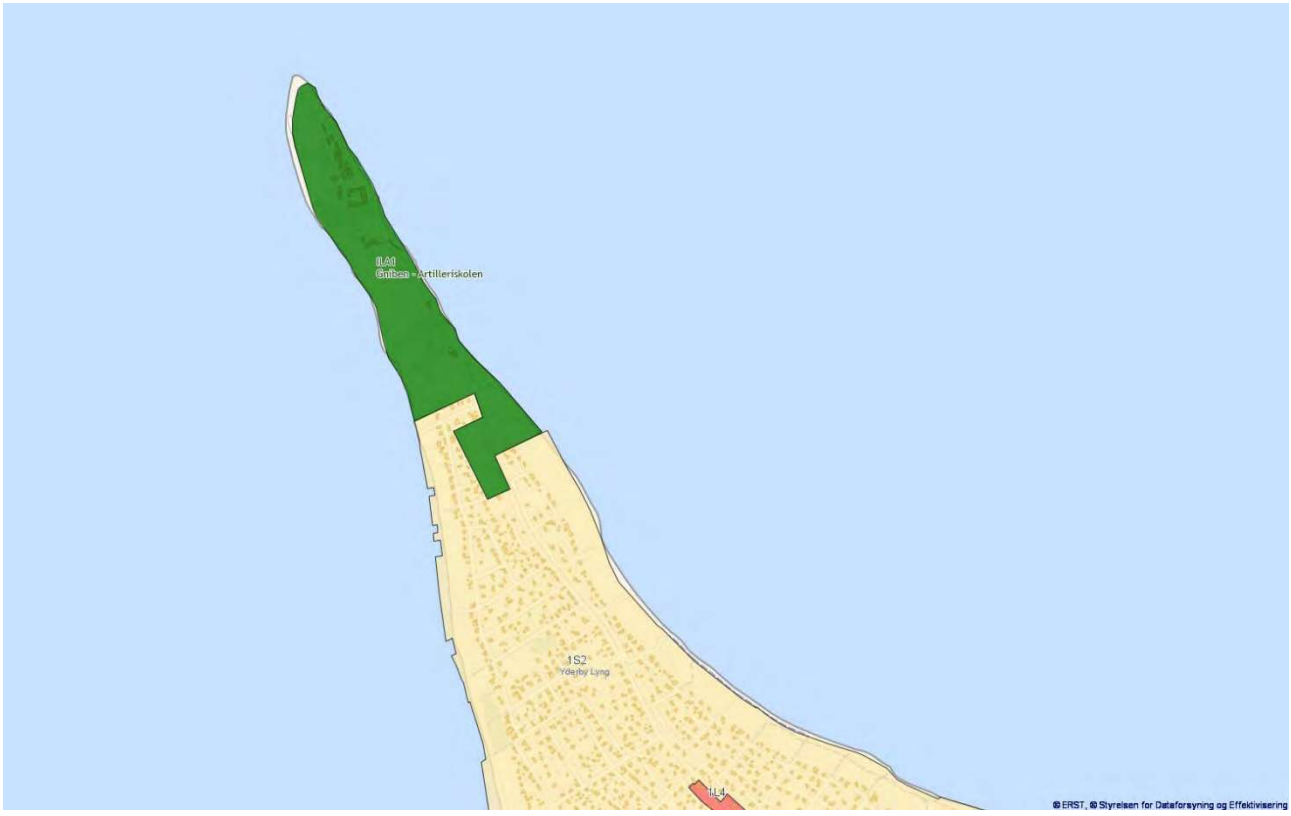
Område-nr.	1L1	1L2	1L3	1L4
Navn	Overby landsby	Yderby landsby	Landsby på Yderby Lyng Oddenvej	Landsby på Yderby Lyng Gnibenvej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

1.11 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	1S1	1S2
Navn	Overby Lyng	Yderby Lyng
Anvendelsesformål	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15	15
Maks. etageantal	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5
Nuværende zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde



Odden Færgehavn, landsbyerne på Yderby Lyng, rekreativt område ved Yderby og Sommerhusområdet ved Yderby Lyng



Gniben Artilleriskole og Yderby lyng

1.12 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

Område-nr.	1H2	1LA1	1R4	1R7
Navn	Odden Færgehavn	Gniben Artilleriskolen	Golfbane på Odden	Grøftekanten
Anvendelsesformål	Havneområde	Landområde - Militærområde	Rekreativt område	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	10	40	1,5	1,5
Maks. etageantal	2	2		1,5
Maks. bygningshøjde	12,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Sommerhusområde



2 Lumsås



2 LUMSÅS

Lumsås og omegn består af lokalbyen Lumsås, Klint landsby, samt sommerhusområderne Lumsås Nordstrand, Lumsås Møllebakken, Klint og Klintebjerg.

Der er udpeget et kulturmiljø i området: Landsbyejerlavet Ebbeløkke. Landskabet er af vekslende og kuperet med nem adgang til natur og strande.

Sonnerup Skov ved Lumsås har en 3 km lang kystlinje og dækker et område på 290 ha. Her findes flere afmærkede vandrestier.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 1.390
- Udvikling siden 2010: +7 %



Lumsås og omegn

2.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Lumsås ligger nordøst for Rute 21, Kirkeåsvejen, i meget kuperet terræn. De ældre boliger ligger langs Oddenvej og Stenstrupvej og en del nyere bebyggelser i et par rækker bagved. I byens østlige del er der kun randbebyggelse på Oddenvejs nordlige side.

Strandarealer og det åbne land, nord og syd for byen, er let tilgængelige. Byens største virksomhed, H. Lundbeck A/S, indgår i byens landskabelige identitet. Der findes nogle få servicefunktioner og aktiviteter i byen. Dagligvarebutik, Forsamlingshus, kirke, ejendomsmægler, gårdbutik o. lign. ligger langs Oddenvej. Lumsås Mølle er bygningsfredet og drives af et møllelaug. Byen er beliggende inden for kystnærhedszonen, hvilket forudsætter særlig planmæssig begrundelse for udlæg af nye arealer i byzone.

2.2 LANDSBY

2L1 Klint landsby

Landsbyen Klint, med helårsboliger, ligger omgivet af sommerhusområderne Klintebjerg og Klint. Den eksisterende boldbane skal opretholdes som friareal og må ikke bebygges. Sydøst for landsbyen ligger Klintsøgård Idrætsefterskole og Kosmos Ferieby.



Udsigt fra Lumsås mod syd

2.3 SOMMERHUSOMRÅDERNE

2S1 Klintebjerg

Området rummer flere hundrede sommerhuse. Det grænser til Kattegat-kysten. Der er udpeget flere beskyttede naturtyper og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. En stor del af området (ca. 30 ha) mod vest er ubebygget. Her findes der bl.a. beskyttede moser og overdrev. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Den vestlige del af området er udpeget kulturarvsareal (se kommuneplanens del 1 og 2, kapitel 4.0 Kulturarv og arkitektur). Ud mod kysten vender det gamle kalkbrud i Klintebjerg og den lille Klint Havn.

2S2 Klint sommerhusområde

Sommerhusområdet Klint består af knap 70 sommerhuse umiddelbart syd for landsbyen Klint ned mod den udtørrede Klintsø.

2S3 Lumsås Nordstrand

Området består af ca. 300 sommerhuse i en bræmme på 2 km langs Kattegatkysten. Der er udpeget flere beskyttede naturtyper og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne.

2S4 Lumsås Møllebakken

Området består af 13 sommerhuse beliggende i en lomme syd for Lumsås by.



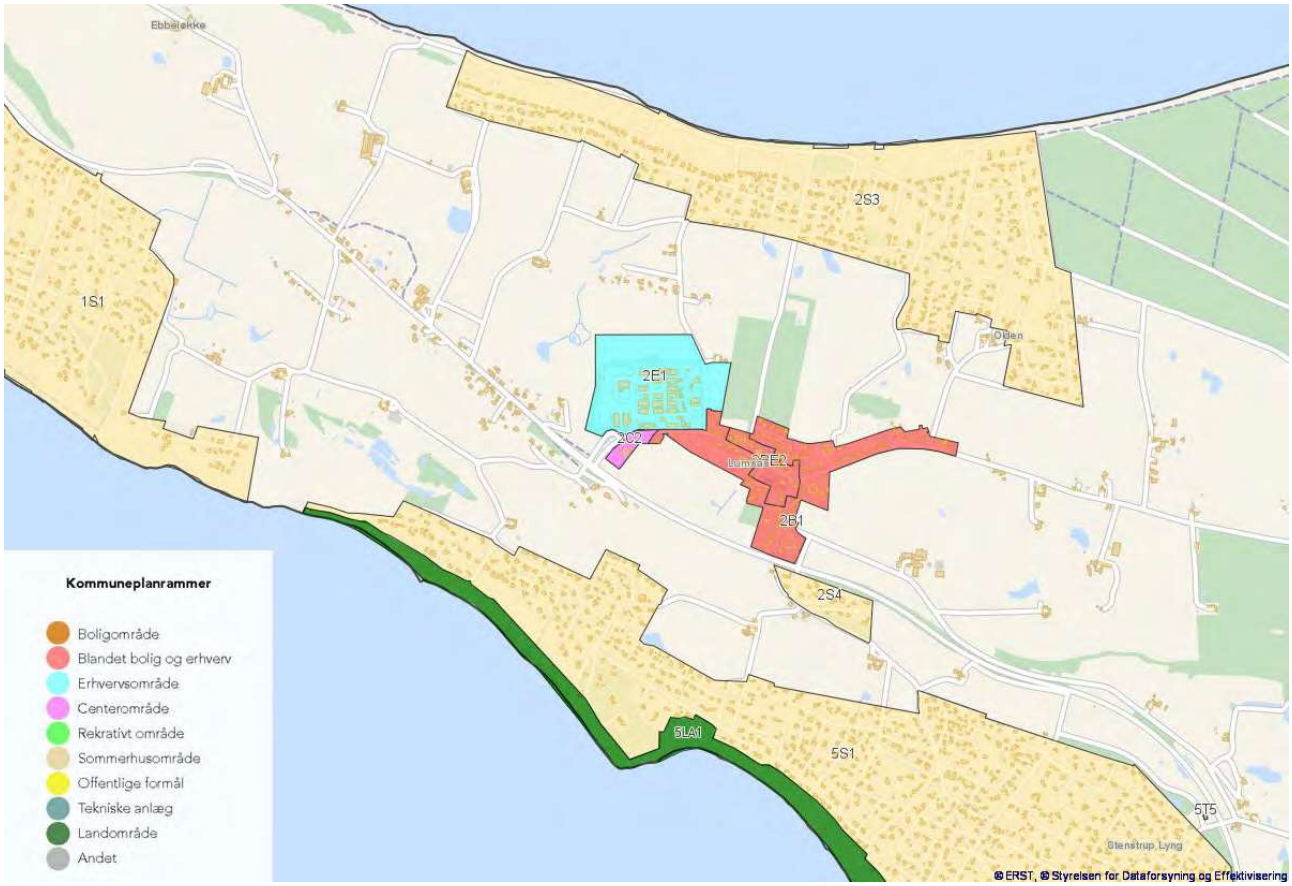
Klintebjerg

2.4 RAMMER FOR LUMSÅS

Område-nr.	2B1	2BE2	2E1	2C2
Navn	Boligområde Lumsås	Oddenvej	Lundbeck	Dagligvarebutik ved Oddenvej
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde	Dagligvarebutik
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	80	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	3	1
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	17	6,5
Bemærkninger			Miljøklasse 7	For nærmere bestemmelser det konkrete rammeområde. se kommuneplanens retningslinjer.
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone

2.5 RAMMER FOR LANDSBY

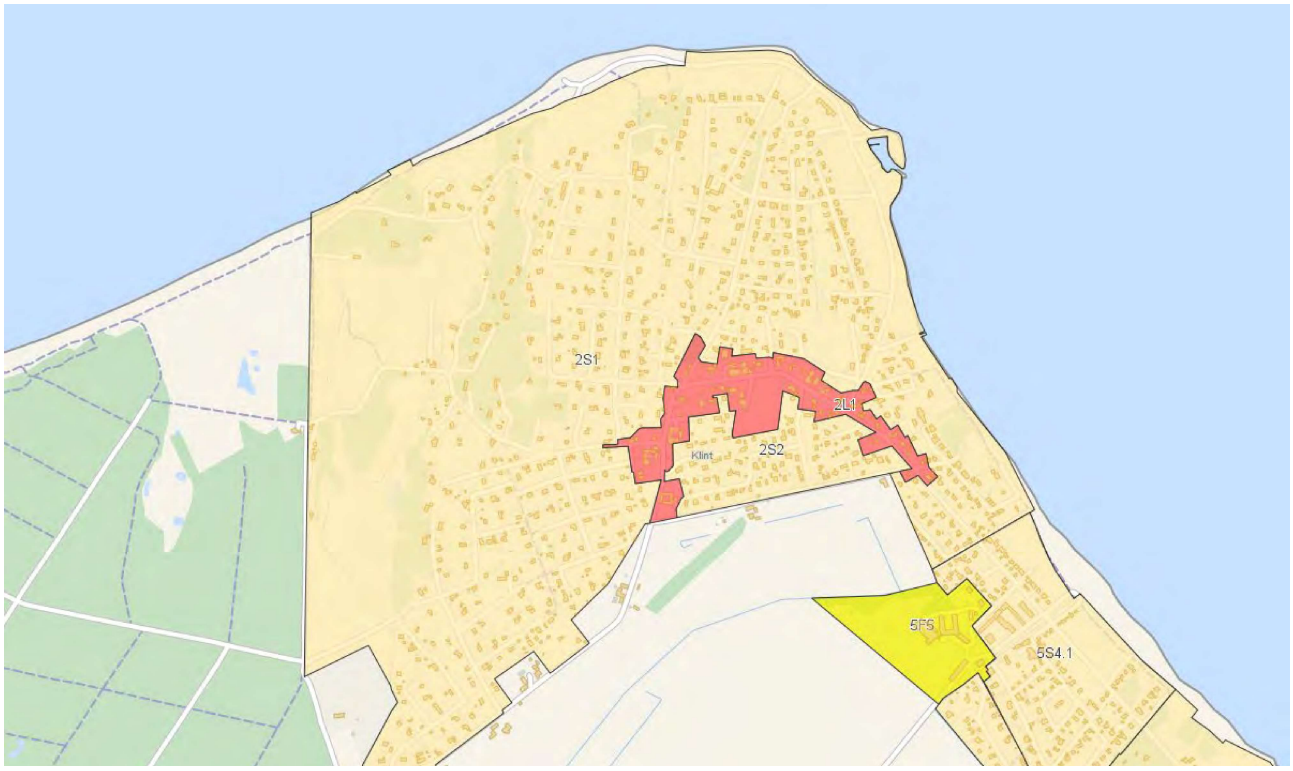
Område-nr.	2L1
Navn	Klint landsby
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone



Sommerhusområderne Lumsås Nordstrand og Lumsås Møllebakken

2.6 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	2S1	2S2	2S3	2S4
Navn	Klintebjerg	Klint	Lumsås Nordstrand	Lumsås Møllebakken
Anvendelsesformål	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	15	15
Maks. etageantal	1	1	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5	5	5
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område



Klint landsby. Sommerhusområderne Klint og Klintebjerg



3 Nykøbing og omegn





3 NYKØBING OG OMEGN

Nykøbing og omegn består af Odsherreds største by Nykøbing Sjælland og de nærliggende sommerhusområder Nykøbing Lyng og Østerlyng.

Området er beliggende i den nordøstlige del af Odsherred. Landevejen, Rute 225 Nykøbing-Slagelsesvej, er en vigtig vejforbindelse, som trafikalt skaber forbindelse til store dele af Odsherred og mod syd til resten af Sjælland.

Foruden bysamfund rummer området en stor variation af landskabelige og naturmæssige kvaliteter. Øst for Nykøbing kan samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi ses tydeligt. Langs nordkysten dominerer de store sammenhængende sommerhusområder af skovpræget karakter. Syd for Nykøbing rummer landskabet særligt store kulturhistoriske værdier. Fra Grønnehave Skov i nord til det store institutionsbyggeri Annebergparken og videre mod Annebjerggård i syd, er der mange kulturhistoriske lag i landskabet, der strækker sig helt tilbage fra oldtiden til i dag med oldtidsgravhøjen på Mosby Bakke, selve hovedgårdlandskabet, der har sit udspring i middelalderen, Annebergparken er fra starten af 1900-tallet og senest et mere moderne museumsbyggeri i form af Hempels Glassamling.

Området er afgrænset af Kattegat mod nord og Nykøbing Bugt mod sydøst.

Om området

- Bytype: Hovedby
- Indbyggere 2021: 6.081
- Udvikling siden 2010: -1,9 %
- Særlige funktioner: Købstad, lystbådehavn, butiksmiljø, svømmehal, skole, bibliotek/kulturhus, teater og museer.



Byudvikling Nykøbing

3.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Som den største by i kommunen har Nykøbing flere væsentlige roller i Odsherred. Købstadsmiljø og historie betyder, at byen er attraktiv for tilflyttere og turister. Byen er en livlig handelsby med mange besøgende særligt i sommerhalvåret, hvilket medvirker til, at den har en rolle som handelsby i Odsherred. I vinterhalvåret er byen ofte rolig. Det er et mål, at turismen uden for højsæsonen fremmes.

Nykøbing vurderes til at have de kvaliteter, der skal til for at udvikle en helårsturistdestination. Således er beliggenheden kystnær, der er et velfungerende købstadsmiljø, attraktive havneområder, bynære sommerhusområder og faciliteter som golfbane, teater, naturreservat, kulturhus, badeland osv.

Nykøbing har behov for en stillingtagen til et trafikalt pres på bymidten i turistsæsonen. Rørvigvej og Egebjergvej som er indfaldsveje henholdsvis nord og syd om byen, løber, via Nørregade, Svanestræde og Havnegade som trafikveje, gennem byen og gågaden. I form af ensretningen af Svanestræde ledes meget af trafikken, der skal på tværs i byen, gennem de mindre Kildestræde, Kirkestræde, Linde Allé og Strandstræde. Trafikken gennem den centrale del af bymidten omfatter veje, som kan betegnes som ældre og små veje, hvor udformning og funktion ikke harmonerer med de trafikale behov, der er allerede i dag - herunder også busforbindelser. Den kommende udvikling vil medføre et endnu større pres på de nuværende vejforbindelser.

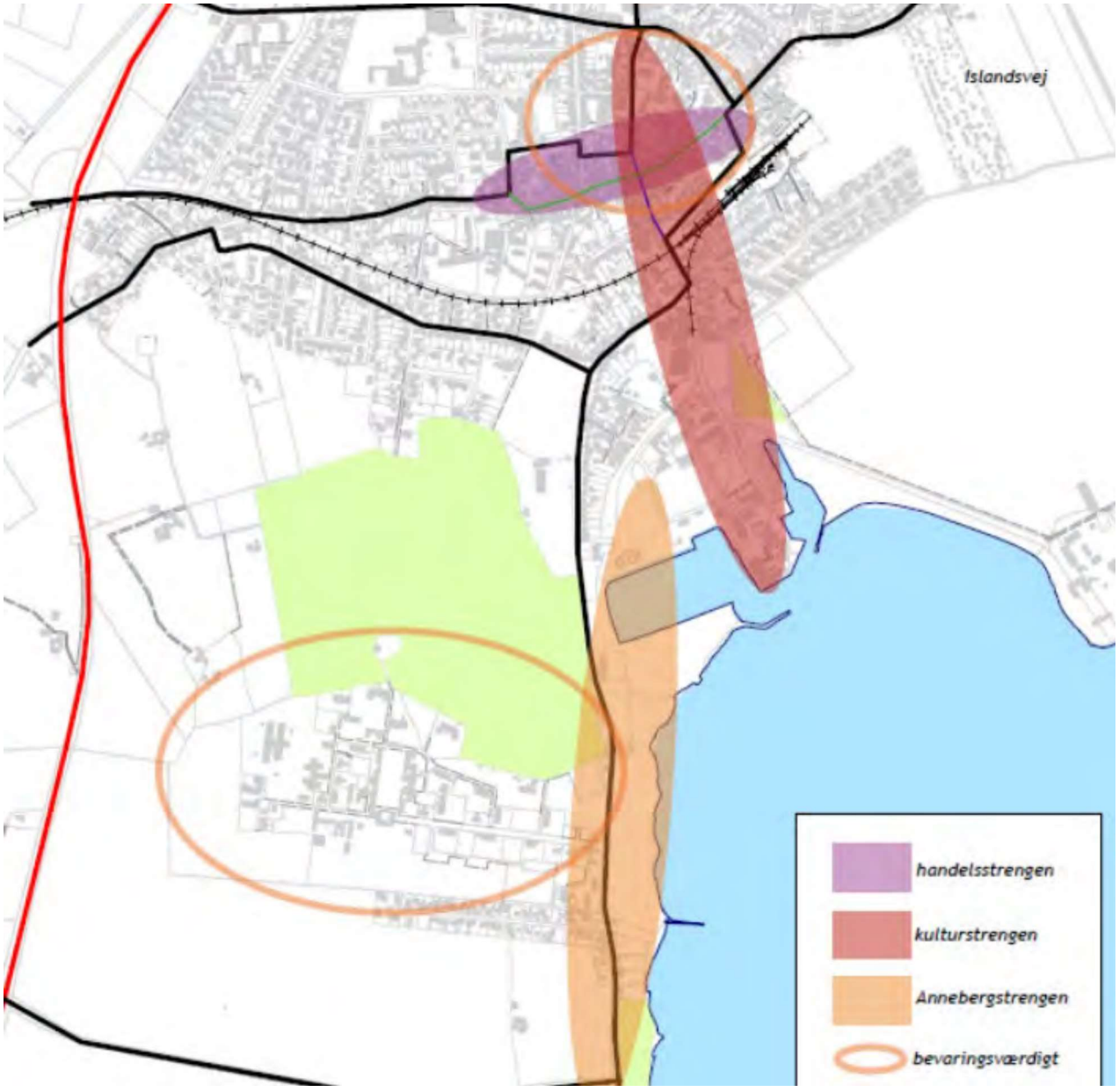
Etablering af en ny aflastningsvej syd i forlængelse af Altavej, som kan skabe en bedre forbindelse til Remisevej og forbi Nykøbing Station, vil begrænse trafikken på Svanestræde, Kildestræde, Kirkestræde, Linde Allé og Strandstræde. Realiseres denne vejforbindelse bør det overvejes at lukke Svanestræde/Havnegade, så der ikke længere er en overkørsel på Algade.

De sæsonudsving, der er forbundet med at være en ferieby, stiller også krav til bymidtens udformning i forhold til parkering. For at byen kan have mange bynære parkeringsarealer uden at bagarealerne præges for kraftigt af dem, arbejdes der med en fleksibel udnyttelse af parkeringsarealer og servicearealer generelt.

Byrådet vil sikre, at Nykøbing bevares som en stærk handelsby i Odsherred. Der vil derfor ikke blive givet tilladelse til dagligvarebutikker uden for centerområde. Et godt handelsmiljø i Nykøbing styrkes ved at samle handel og bylivsaktiviteter og forsøge at undgå, at der opstår for stor spredning. Samtidig skal byen også være en turistvenlig by, som ved hjælp af skiltning leder besøgende til byens attraktioner.

Der er mange bevaringsværdige bygninger og miljøer i bymidten, som Byrådet ønsker at bevare gennem formidling, registrering og lokalplanlægning. Den gamle bykerne understreger Nykøbings position som gammel købstad og er derfor udpeget som kulturmiljø.

Der findes tre vigtige udviklingsstrenge i Nykøbing: Handelsstrengen, Kulturstrengen og Annebergstrengen.



Oversigtsskitse - Kulturstrengen, Handelsstrengen og Annebergstrengen

Handelsstrengen

Gågaden Algade udgør et alsidigt og aktivt centrum for byens handelsliv og et bevaringsværdigt kulturhistorisk købstadsmiljø.

Bebyggelsen omkring Algade er struktureret med en indbydende forside mod gågaden. Algades bagarealer indeholder store potentialer i form af kik, smutveje og overraskende rumdannelser, der, med den rette udformning, kunne give byen et helt nyt og interessant lag og samtidig danne en overgang mellem parkering og handel. Strategien for omdannelse af bagarealerne går på at udarbejde en samlet plan med principper for omdannelsen. Her udpeges og beskrives de arealer, der har et potentiale for omdannelse, herunder hvilke kendetegn der skal bevares, såsom porte, brosten og smøger.

Kulturstrengen

Kulturstrengen er en helhedsplan, som Byrådet i 2007 besluttede at få udarbejdet for strækningen mellem Nykøbing Kirke og havnen. Planen blev udarbejdet af Gehl Architects med baggrund i, at der, i takt med byomdannelsen, med mange nye boliger på havnen, er et stigende behov for at gøre noget ved sammenhængen mellem gågade og havn. Visionen for Kulturstrengen er at tiltrække en række attraktioner og aktiviteter, der kan skabe en naturlig bevægelse fra midtbyen til havnen. Den er tænkt som et forløb i byen, hvor der kan etableres kulturelle institutioner og udstillinger af kunst og kunsthåndværk. Byrådet ønsker, at byrummene på strækningen skal byde på pladser og steder, hvor borgere og turister kan opholde sig og hvor der er liv og aktivitet.

Der findes flere arealer langs kulturstrengen, som enten er under omdannelse eller kan komme i spil i nærmeste fremtid.

Annebergstrengen

Annebergstrengen er en forlængelse af Kulturstrengen. Den går fra Kongehallen og idrætsanlæg i nord, via kystrækningen og Annebergparken, til Annebjerg i syd. Med et ønske om skabe en sammenhæng i denne akse, valgte Byrådet i 2008 at få udarbejdet en rapport med det formål at samle forskellige interessentgruppers planer, idéer og tanker, at få synliggjort kystlandskabets store kvaliteter, og få bundet området sammen til en helhed.

3.3 NYKØBING SJ HAVN

Nykøbing Havn er den største af Odsherred Kommunes tre havne. Den har gennem årene skabt sig en identitet som havnen med rammer for kunst, bosætning og sejleraktiviteter.

Helhedsplan Nykøbing Havn besluttede Byrådet at igangsætte i 2015, med baggrund i at der i takt med byomdannelsen med mange nye boliger på havnen, og et øget fokus på Nykøbing som turistdestination, er et stigende behov for at gøre noget ved havnens sammenhæng med byen og havnens udbud.



Helhedsplanen Nykøbing Sj. Havn

På havnen er der boliger, værksteder og sejleraktiviteter, som betyder, at der er et grundlag at bygge på.

Gennem sommeren er der flere store aktiviteter, der tiltrækker mange gæster. Samtidig er der ledige arealer, som kan understøtte en udvikling af en mere aktiv havn.

Havnens store udfordring er forbindelsen til bykernen - man kan være på besøg i Nykøbing uden overhovedet at opdage, at man er tæt på vandet. Havnegade – vejen til havnen - er på delstrækninger, særligt på østsiden, uden interessante og indbydende funktioner, og gør derfor en gåtur mellem bymidte og havn lidt uinteressant.

3.4 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

3B10 Islandsvej

Byudviklingsområdet ved Islandsvej er omgivet af parcelhusområder mod nord og syd, stationsområdet og bymidten mod vest og kolonihaver mod øst. Arealet er ubebygget og ca. 8 ha stort. Området kan byudvikles til boligformål med et grønt, ubebygget areal mod kolonihaveforeningen. Der skal tages højde for at området er tidligere strandeng, derfor kan der forventes særlige krav og udfordringer i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

Området kan benyttes både til boligudvikling og til opstart af Climatopia, hvor der kan etableres boliger, forsøgsstation og tekniske anlæg. Området er lavt beliggende i forhold til havet, og desuden tæt til kysten. Det er derfor essentielt for området, at der reserveres arealer til regnvandsbassin og arealer til midlertidigt ophold af regnvand. Disse skal bedre de rekreative værdier i området, og kan eventuelt kombineres med søområdet. Områdets landskabelige karakter og herlighedsværdi skal styrkes ved at benytte overfladevand og områdets lave beliggenhed til at skabe kvalitet i de grønne områder.

Bebyggelsen skal være en blanding af åben lav og tæt lav, såvel som etagebyggeri. Etagebyggeri må udgøre max. 30% af den samlede bebyggelse. Nærmest stationen kan der bygges i 3 etager. Områdets planlægning skal tage højde for den nye vej syd for jernbanen, samt forlængelsen af Remisevej.

Kortet viser det ny vejforløb som foreslås. Vejen bør eventuelt placeres mere i periferien for at minimere biltrafik igennem området.



Perspektivområde Annebergstræde

Syd for Annebergparken udlægges et perspektivområde, til boligbebyggelse. Området har høje landskabelige og rekreative kvaliteter. Byrådet ønsker på sigt at udvikle området som et sammenhængende boligområde med grønt præg og stisystem, som kan integreres med eksisterende bebyggelse mod nord og give adgang til det åbne land mod syd og. Derfor skal der udarbejdes en samlet masterplan for hele området. Den eksisterende sø i området er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. området udlægges derfor til perspektivområde for boligudvikling og forventes at kunne udbygges efter 2033.

Området ligger i kystnærhedszonen, som resten af Nykøbing. Nykøbing er en af kommunens hovedbyer, hvor Odsherred Kommune ønsker at udvikle byen for at opretholde en stærk hovedby med et bredt udvalg af service og handel. Samtidig er byen omkranset af arealer med forskellige bindinger. Odsherred Kommune mener derfor at dette område på sigt er bedst egnet til byudvikling med henblik på nye boliger.

3.5 SOMMERHUSOMRÅDER

3S1 Nykøbing Lyng - Området består af ca. 1.800 sommerhuse beliggende i en bræmme på op til 3,3 km langs Nyrup Bugt i Kattegat. Kyststrækningen er strandbeskyttet. Der er desuden udpeget beskyttet overdrev og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. En stor del af området er udpeget som kulturmiljø.

Bærende elementer er:

- De resterende åbne, overdrevsprægede arealers vidnesbyrd om områdets oprindelige karakter.
- De små husmandssteders ydmyge karakter.
- De ældre sommerhuses karakter af uprætentiøse sommerboliger på store naturgrunde.
- Feriekoloniernes monumentalitet, institutionspræg og store grunde.
- Campingpladsernes lavteknologiske, enkle udtryk i form af træbygninger, grønsvær, hegn og hække.

3S2 Østerlyng

Området består af ca. 1.500 sommerhuse beliggende nordøst for Nykøbing. Kyststrækningen er strandbeskyttet. Der er desuden udpeget beskyttet overdrev og en økologisk forbindelse ud mod strandarealerne. En del af området langs kysten, mod nord, er udpeget som kulturmiljø. Ved Lyngkroen på Rørvigvej findes der en dagligvarebutik, grill, café og kro.

3S3 Sandvads Jorder

Ved Sandvads Jorder må yderligere udstykning ikke finde sted.

3R9 Lyngby-Taarbæk

Lyngby-Taarbæk feriekoloni kan udvikles som feriehusbebyggelse.

3.6 ØVRIGE OMRÅDER

3R12 Nordstrand feriekoloni kan omdannes til feriecenter, dog er en del af området omfattet af strandbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.



Tinghuset i Nykøbing - en fredet ejendom, der nu huser Odsherred Erhvervsråd og Odsherred Turistråd

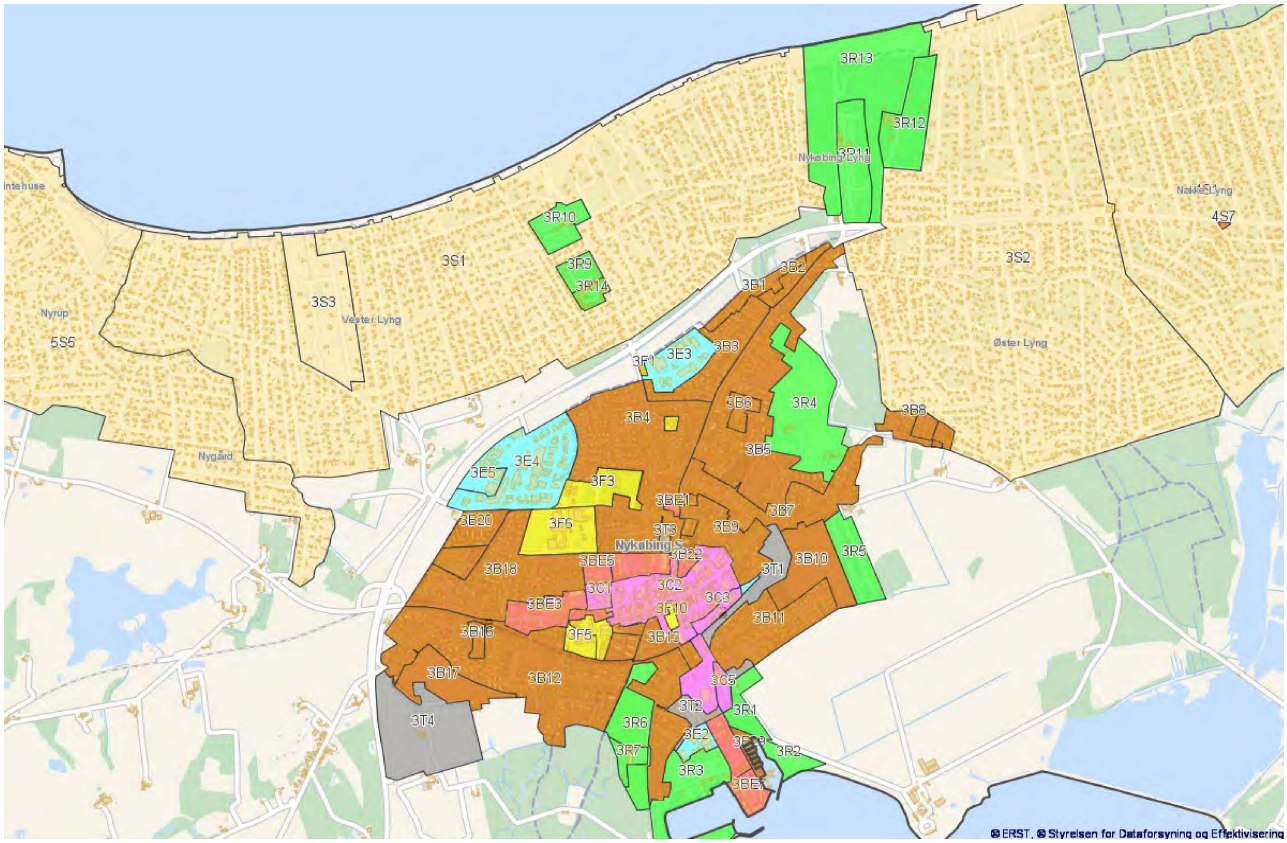


Anneberg

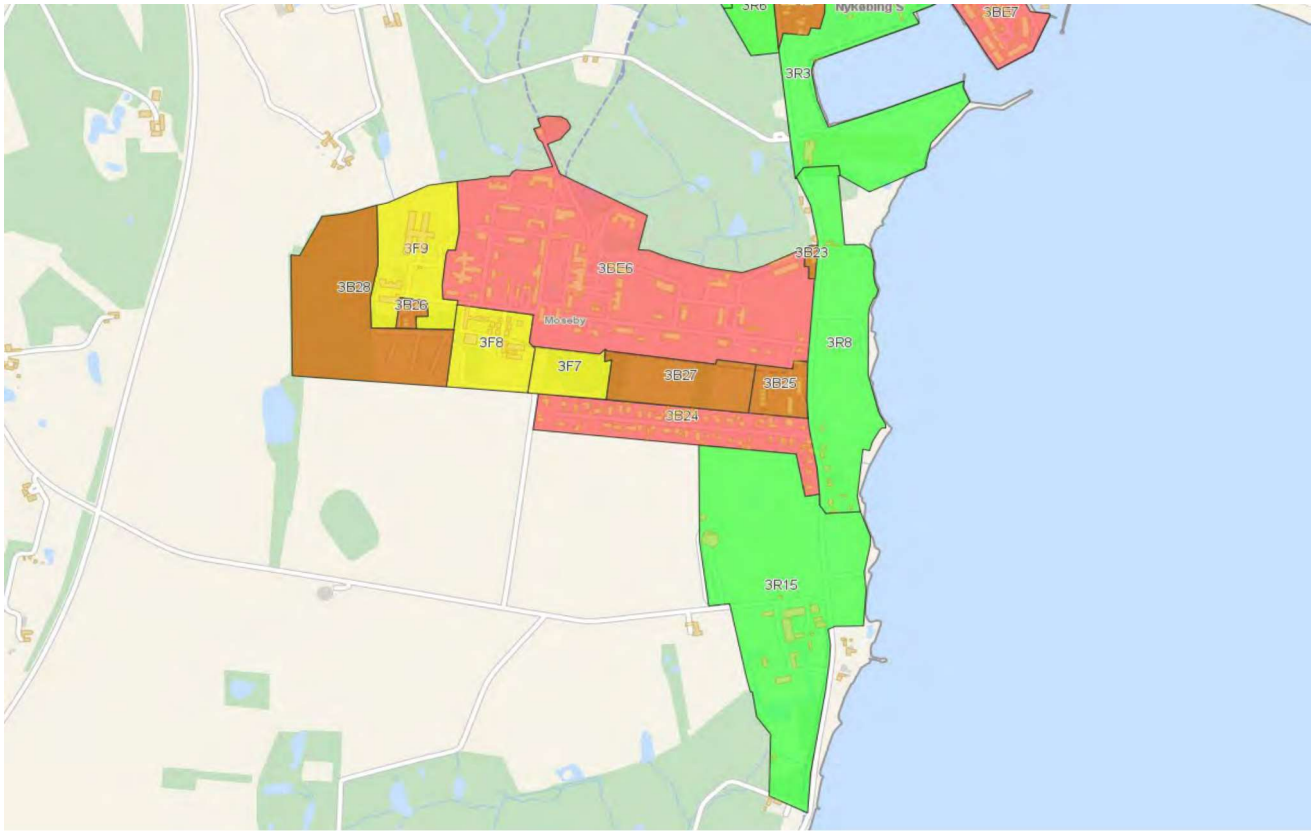
3.7 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I NYKØBING SJ OG OMEGN

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Anneberggård 54A	1fo	40082	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 1	1dz	20738	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 2	1ec	20754	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 8	1fp	40094	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	4
Annebergparken 12	1fd	20790	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 14	1f	39670	Grønnehave, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 16	1fn	40081	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 17	1ek	20750	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 20 A+B	1es	20758	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 22	1fn	40081	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 24A	1et	20759	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	2
Annebergparken 24B	1fe	20838	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 25	1fc	20806	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 32	1d	20754	Grønnehave, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 33	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 26A	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 26B	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 28A	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	3
Annebergparken 35 før 28C	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	3
Annebergparken 35 før 28D	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 34	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 40A	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 40B	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 35 før 44	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	3

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Annebergparken 35 før 54	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	2
Annebergparken 35 før 62	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	3
Annebergparken 36	1ey	20763	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 37A	1fu	40361	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 38	1fv	40512	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 39	1fs	40361	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 42	1ez	20764	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	2
Annebergparken 46	1ex	20762	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	3
Annebergparken 47	1fb	20768	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	4
Annebergparken 48	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 50	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 52	1ac	15826	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 54B	1eu	20760	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	2
Annebergparken 56	1fl	39704	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 58	1ev	20761	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 60	1fh	39369	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 64A	1eæ	20765	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebergparken 64B	1ff	20901	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Annebjerg Stræde 1	1a	22689	Annebjerggård Hgd., Højby	-SAVE
Ejebjergvej 103 før Annebergparken 26	1ad	39996	Anneberggård, Nykøbing S. Jorder	1
Egebjergvej 162	1ae	22693	Annebjerggård Hgd., Højby	-SAVE
Getsøvej 9	25	20508	Grønnehave, Nykøbing S. Jorder	-SAVE



Nykøbing og Vester lyng og Øster lyng



Anneberg

3.8 RAMMER FOR NYKØBING

Område-nr.	3B1	3B2	3B3	3B4
Navn	Samsøvej	Skærby	Hesselø-Fanøvej	Nordvest
Anvendelsesformål	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B5	3B6	3B7	3B8
Navn	Ø-vejene	Bogøvej	Østerlyng	Askehaven
Anvendelsesformål	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	20
Maks. etageantal	1,5	2	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	5,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %		Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone og byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B8.1	3B9	3B10	3B11
Navn	Boligområde Æblehaven - Nykøbing Sj.	Den gamle by	Islandsvej	Brorsonsvej og Kingosvej kvarteret
Anvendelsesformål	Boligområde Blandet boligområde, Blanding af boligtyper	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde	Boligområde Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	30
Maks. etageantal	1.5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	7.5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt-lav dog maks. Bebyggelses-procent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %. Ved etagebolig dog maks. bebyggelses-procent 50 %, maks. etageantal 3, og maks. Bygnings-højde 13 m	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B12	3B13	3B14	3B15
Navn	Isefjordsvej	Holsts Have	Grønnehaven	Bymidten
Anvendelsesformål	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde Blandet boligområde	Boligområde Etagebolig	Boligområde Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	50	50	80
Maks. etageantal	1,5	2,5	3	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	12	12	12
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %			
Nuværende zone	Landzone og byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B16	3B17	3B18	3B19
Navn	Nyled	Ved Vandtårnet	Boligområde Vest	Baldersparken
Anvendelsesformål	Boligområde Tæt-lav	Boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B20	3B21	3B22	3B23
Navn	Torshaven	Grenås Have	Amtsstuegården	Egebjergvej
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Etagebolig	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	80	30
Maks. etageantal	2	1,5	2,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	12	8,5
Bemærkninger	Ved etagebolig dog maks. bebyggelses-procent 50 %			
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B24	3B25	3B26	3B27
Navn	Mosby	Boligområde i Annebergparken Øst	Boligområde i Annebergparken Vest	Havebyen
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	2	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	10	10	8,5
Bemærkninger		Der kan ikke opføres ny bebyggelse	Der kan ikke opføres ny bebyggelse	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3B28	3B29	3BE1	3BE2
Navn	Landskabsbyen	Kanalhusene	Esso-hjørnet	Vesterbro Øst
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav	Blandet bolig og erhverv. Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv. Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	50	50	80
Maks. etageantal	2,5	2	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	12	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3BE5	3BE6	3BE7	3BE8
Navn	Tværvej	Annebergparken	Nokken	Havnevej Vest
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	25	70	50
Maks. etageantal	3	2,5	2,5	2,5
Maks. bygningshøjde	12	12	10	10
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1. Cirkuspladsen må ikke bebygges
Nuværende zone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3C1	3C2	3C3	3C4
Navn	Pakhusområdet	Algade	Stationsområdet	Ruwel
Anvendelsesformål	Centerområde	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Maks. bebyggelsesprocent	100	100	50	50
Maks. etageantal	2,5	2,5	2,5	2
Maks. bygningshøjde	12	12	12	8,5
Bemærkninger		Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. Rummelighed og tilladte butiks-størrelser.	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3C5	3E1	3E2	3E3
Navn	Havnevej Øst	Remisevej	Havneerhverv	Vangen
Anvendelsesformål	Centerområde	Erhvervsområde - Kontor og serviceerhverv	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	50	50	70
Maks. etageantal	2	2	1	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3, herunder butikker med særlig pladskrævende varer. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3E4	3E5	3F1	3F2
Navn	Venusvej, Aflastningsområde	Vesterlyngvej	Bebyggelse til hjemløs	Nordstjernen
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	50		70	25
Maks. etageantal	2		1	1,5
Maks. bygningshøjde	7,5		5,5	8,5
Bemærkninger	Aflastningsområde - herunder butikker med særlig plads-krævende varer. Miljøklasse 1-3. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.	Miljøklasse 1-3, herunder butikker med særlig pladskrævende varer. Se detail-handelsretnings-linjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser.		
Nuværende zone	Landzone og byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3F3	3F4	3F5	3F6
Navn	Rådhusområdet	Grønnegården	Sundhedscenter	Nordgården
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	25	35	50	25
Maks. etageantal	1,5	1,5	3	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	7,5	12	8,5
Bemærkninger	Kirkegård friholdes for bebyggelse			Ved svømmehal maks. Bygnings-højde 13 m
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3F7	3F8	3F9	3F10
Navn	Fælles formål til Annebergparken	Gartneri	Sikring	Teater
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent			25	100
Maks. etageantal			2,5	2,5
Maks. bygningshøjde			12	12
Bemærkninger	I en del af området kan opføres carporte	Friholdes for bebyggelse		Området kan anvendes til institutioner og bebyggelse, hvis primære hensigt er at tjene kultur-formål samt til-hørende friarealer
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	3R1	3R2	3R3	3R4
Navn	Havneparken	Strandparken	Lystbådehavn og Grønning	Østerlyng grøn kile
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Rekreativt område	Rekreativt område	Rekreativt område - Rekreativt grønt område
Maks. bebyggelsesprocent	10		70	
Maks. etageantal	2	1,5	2,5	
Maks. bygningshøjde	11	8,5	10	
Bemærkninger			Området kan bl.a. rumme en bredt udvalg fritids-anlæg der under-støtter havne og kystliv fx Natur og fritidscenter	
Nuværende zone	Byzone	Landzone	Landzone og byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone

Område-nr.	3R6	3R7	3R8	3R15
Navn	Boldbaner og park	Kongeengen	Kyststrækning	Annebjerggård Hovedgård
Anvendelsesformål		Rekreativt område - Idrætsanlæg	Rekreativt område	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent				30
Maks. etageantal		1,5		2,5
Maks. bygningshøjde		10		8,5
Bemærkninger	Friholdes for bebyggelse			Museer, Naturskole og Vandrerhjem
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	3T1	3T2	3T3	3T4
Navn	Vej syd for stationen	Rensningsanlæg	Varmeværk	Vandtårnet og Solvarmeanlæg, Nykøbing
Anvendelsesformål	Tekniske anlæg - Trafikanlæg	Tekniske anlæg - Rensningsanlæg	Tekniske anlæg - Forsyningsanlæg	Teknisk forsyning - Formidling - Naturpleje
Maks. bebyggelsesprocent		50	45	
Maks. etageantal		1	3	
Maks. bygningshøjde		8,5	12	8,5
Bemærkninger				Højde på akkumuleringstanke op til 20 m
Nuværende zone	Landzone og byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone

Område-nr.	3T5
Navn	Forsyningsanlæg Gasværksvej
Anvendelsesformål	Teknisk forsyning - Forsyningsanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	50
Maks. etageantal	1
Maks. bygningshøjde	8,5
Bemærkninger	
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

3.9 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	3S1	3S2	3S3	3R9
Navn	Nykøbing Lyng	Østerlyng	Sandvads Jorder	Lyngby-Taarbæk Feriekoloni
Anvendelsesformål	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Rekreativt område – Feriehus-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	10	25
Maks. etageantal	1	1	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	5	5	6,5	8,5
Bemærkninger		På matr.-nr. 78 cu Østerlyng, Nykøbing Sj Jorder, tillades en bebyggelsesprocent på maks. 30 %	Minimum grundstørrelse 4.500 m^2, Maks. bebygget areal 200 m^2	
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område

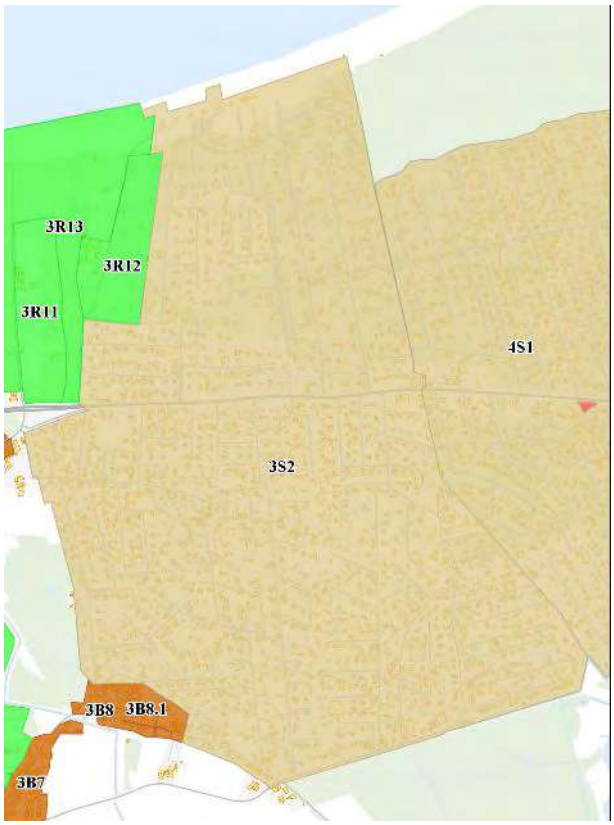
Område-nr.	3R10	3R14
Navn	Nordstrand Camping	Carlsberg gården
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Campingplads	Rekreativt område - Feriehusbebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent		15
Maks. etageantal	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5
Bemærkninger		
Nuværende zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde

3.10 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

Område-nr.	3R11	3R12	3R13
Navn	Skærby Camping	Nordstrand Feriekoloni	Skærbykilen
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Campingplads	Rekreativt område - Feriecenter	Rekreativt område - Rekreativt grønt område
Maks. bebyggelsesprocent		25	
Maks. etageantal	1	1,5	
Maks. bygningshøjde	5	8,5	
Bemærkninger		Eksisterende feriekolonibebyggelse skal bevares	Bebyggelse må ikke finde sted
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone







Sommerhusområde og øvrige rammer nord for Nykøbing



4 Rørvig og omegn



4 RØRVIG OG OMEGN

Rørvig og omegn ligger i kommunens nordøstlige hjørne.

Landskabet har store kvaliteter, og er stærkt varierende med morænelandskaber med dødisrelief, klitlandskaber og marint forland. Det rummer naturtyperne strandenge, klithede, skov, landbrugslandskab, moser og søer. Mange af dem har et højt naturindhold og er derfor fredede eller på anden måde beskyttet.

Området er også rigt på kulturhistorie, som både kan aflæses i de velbevarede byer, fortidsminder og anden menneskelig påvirkning af landskabet.

Rørvig er den største by i området. Af anden bymæssig bebyggelse er der Nakke Landsby midt på Nakkehalvøen. Der findes også en række sommerhusområder, fortrinsvis i tilknytning til Nordkysten og dette områdes attraktive badestrande, men også med enkelte områder på Nakkehalvøen.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 1.584
- Udvikling siden 2010: +1,5 %
- Særlige funktioner: Færgehavn, lystbådehavn, forsamlings-/foreningshus, ældrecenter, integreret børneinstitution og privatskole.





Byudvikling, Rørvig by

4.1 BESKRIVELSE OG UDVIKLINGSPOTENTIALE

Rørvig er både en bosætnings- og turistby. Som turistby har den velbevarede gamle bydel, havneområdet og den omkringliggende natur en særlig betydning. Hovedparten af Rørvig er udpeget som kulturmiljø. Byen har mange bevaringsværdige bygninger samt et velbevaret landsbymiljø med snoede gader og stræder, hvilket kommunalbestyrelsen ser som en stor værdi for byen og som ønskes bevaret.



Rørvig og omegn

Rørvigs gode kontakt til Isefjord er en af byens særlige kvaliteter. I sydvest åbner landskabet sig op mod Nakkehalvøen, mens der er en glidende overgang til sommerhusområderne i nordvest. Rørvig by er af samme grund også uden visuel kontakt med Rørvig Kirke, som skjult af sommerhusområdets beplantning. I nordøst er der, ligesom i sydøst, kontakt til det åbne land.

Rørvig er, sammen med Højby og Nykøbing, udpeget som hovedscenen for helårsturisme på Vestsjælland. Området er kendt for sin autenticitet, kvalitet og natur.

Byen kan, på trods af sin beskedne størrelse, groft opdeles i tre områder:

- Den gamle bydel
- Boligområderne
- Havnen

Den gamle bydel

Den gamle bydel har en typisk landsbystruktur med snoede vejforløb, irregulære grunde og landsbyhuse - ofte med udnyttet tagetage. Mellem landsbyhusene findes nyere bygninger, som i forskellig grad er opført med respekt for den oprindelige bebyggelse. I den gamle bydel ligger også byens centerområde, hvor, der er dagligvarebutik og bibliotek. I tilknytning til den gamle bydel ligger Rørvig Mølle, der udgør byens afrunding mod sydøst.

Havnen

Havneområdet har en åben bebyggelsesstruktur med store åbne arealer. Området rummer foreningsliv, færgeforbindelser, fiskerihavn og lystbådehavn og parkeringsplads. Den tilbageværende del af havneområdets præg af færge- og fiskerihavn skal bevares.

Den fredede bygning 'Lodsoldermandsgården' er en vigtig del af havneområdet. Pt. er bygningen uden funktion.



Lodsoldermandsgården ved Rørvig havn

Med Helhedsplan for Rørvig Havn fastlægger Odsherred Kommune de overordnede rammer for den fortsatte udvikling af havnen. Rørvig Havn har en særegen og positiv rolle i lokalsamfundet og for området som turistmål.

Erhverv

Byens erhverv ligger spredt i byen og er primært turismebaseret — dog med en lidt større koncentration langs Toldbodvej. Derudover ligger der i området også offentlige funktioner som færgehavnen.



Rørvig Havn

Havnen er stadig en aktiv færgehavn, der er mange maritime aktiviteter og virksomheder med udgangspunkt i havnen. Derfor er havneområdet et af de allervigtigste udflugtsmål i sommerens myldrende ferieliv, når alle aldre mødes på havnen for at opleve livet ved krabbefiskerbroen og havnemiljøet i bred forstand. Målet er at styrke Rørvig Havn som et forsat attraktivt og alsidigt udflugtsmål samt stærk base for mange maritime aktiviteter.

Udviklingen af Rørvig Havn, skal understøtte havnens eksisterende kvaliteter samt sikre nye udviklingsmuligheder med det overordnede formål, at fastholde Rørvig Havn som det helt særlige mødested i lokalområdet. Helhedsplanen skal derfor bl.a. sætte rammerne for en kvalitetsudvikling, fornyelse og opvækst af nye havne- og vandrelaterede aktiviteter med udgangspunkt i havnen.

Trafik

Rørvig har en enkelt bred vej: Rørvigvej/Møllebakken/Toldbodvej, der kan betragtes som en slags hovedgade. Vejen forbinder trafikanter fra Rørvig by/Rørvig Færgehavn/sommerhusområderne med Rute 21 og er samtidig den primære vej til Rørvig.

Der er ikke mange veje i Rørvig, som har fortove. Vejenes dimensionering og krumme forløb bevirker, at biltrafik ikke dominerer bymiljøet.

Små trampestier mellem Rørvigs bebyggelse giver gående smutveje gennem byen. Disse har stor værdi og er med til at gøre en gåtur gennem byen mere oplevelsesrig.

Grønne/rekreative områder

Et stort grønt område midt i byen anvendes til boldspil, kræmmermarked o. lign. Havneområdet har rekreativ værdi - som udflugtsmål og som uformelt mødested. Området anvendes til markeder, cirkus og andre arrangementer.

Rørvig har en rigtig god kontakt til de bynære landskaber. Der er en række rekreative stier - herunder eksempelvis den regionale cykel- og vandresti 'Fjordstien', der har sit tracé langs Rørvigs kyst og forbinder Rørvig mod syd til Nykøbing og mod nord til Skansehage og stien langs Højsandet. Det tilstødende sommerhusområdes skovkarakter har ligeledes en rekreativ værdi.

Udvikling

Udvikling af Rørvig skal foregå ved huludfyldning inden for eksisterende bygrænse. Der skal satses på at renovere bymiljøet, så det understøtter Rørvigs identitet som landsby og fiskerleje. Samtidig skal byen fortsat kunne fungere som turistby og bosætningsby.



Møllegårdens Jorder

4.2 LANDSBY

4L1 Nakke

Nakke er udpeget som kulturmiljø. Der findes en bevarende lokalplan for landsbyen, som er med til at sikre, at bygninger og landsbymiljø bevares.

Nakke Landsby ligger ud til den tidligere, nu tørlagte, Hov Vig, der er et internationalt beskyttelses-område. I syd afgrænses landsbyen af Nakke Skov, der er resultat af et skovrejsningsprojekt, med et areal på omkring 53 ha, igangsat i starten af 1990erne. Ved den østlige grænse ligger en beskyttet gravhøj. Nord for Nakke er et bakket landbrugslandskab.

Landsbyen består af omkring 26 gårde/landsbyhuse, som ligger langs et 700 m øst-vest-gående gadeforløb. Der er små pladsdannelser i tilknytning til landsbygaden. De fleste ejendomme er boliger. Desuden ligger der en cafe.

Landsbyens erhverv er baseret på jordbrug, samt mindre erhverv - såsom gårdbutik. Udvikling af landsbyen Nakke er baseret på huludfyldning. Mindre erhverv skal etableres i eksisterende bebyggelse under hensyntagen til landsbymiljøet og bevaringsværdig bebyggelse.



Den gamle smedje i Nakke

4.3 SOMMERHUSOMRÅDERNE

4R4 Dybesø, syd

Området ligger lige ud til Dybesø – der er ubebygget og delvist fredet. Der er et beskyttet overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3 inden for rammen.

Rammens afgrænsning er fastlagt med henblik på, at området lokalplanlægges sammen med 4E4 Rørvig Kurbad for at sikre en landskabelig sammenhæng.

4R5 Rørvig Kurbad

Rammeområdet ligger direkte ud til Dybesø og er derudover omgivet af sommerhuse.

Bebyggelsen er opført som badehotel og var et af de første tiltag til den turisme, der i dag kendetegner Rørvig og omegn. Derfor har den en kulturhistorisk værdi. Arkitektonisk bærer hovedbygningen præg af både om- og tilbygninger, men der er stadig klare originale bygningselementer tilbage og den har som helhed en fin placering på grunden. Hovedbygningen bør tilbageføres til det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Rammeområdet skal lokalplanlægges sammen med rammeområde 4R4 Dybesø syd, for at sikre en landskabelig sammenhæng mellem bygninger og deres omgivelser.

4R6 Rørvig Kirke

Rørvig Kirke træder frem midt i sommerhusområdet og er et historisk vartegn i området med sin karakteristiske okkergule farve.

For fremtidig lokalplanlægning er det vigtigt, at kirkeomgivelserne friholdes for høj og tæt beplantning og at sigtelinjerne langs vejene op mod kirken genskabes.

4R7 Skansen

Matr.nr. 10h, Rørvig By (feriekolonien Skansen). Bygningerne har tidligere været brugt til karantænestation ved koleraepidemi, men bruges i dag til feriekoloni. Skulle feriekolonien blive nedlagt, vil bygningerne egne sig til naturformidling eller lignende, da det ligger direkte ud til naturområdet Skansehage.

4R8 Højsandet

Højsandet er en 15 m høj og knap 2 km lang indlandsklit, som er skabt af lokale bønder i 1800-tallet for at hindre sandflugt. Klitten er blevet til ved, at et stengærde og et risgærde er blevet tilsandet, hvorved klitten er vokset til den højde den har i dag. Klitten er med tiden blevet bevokset, men det er stadig muligt at fornemme de stejle skråninger. Højsandet er i dag et stort rekreativt naturområde, som plejes af Naturstyrelsen.

Det bør overvejes ved fremtidig planlægning at tilbageføre hele, eller en del af, rammeområdet til landzone for bedre at kunne sikre beskyttede områder, jf. naturbeskyttelsesloven § 3.

4S1 Sommerhusområde ved Rørvig

Det store sommerhusområde ved Rørvig kan bedst beskrives som et tæt tæppe af sommerhusgrunde – hvoraf størstedelen er bebygget.

Området nord for Rørvigvej støder direkte op til Rørvig Sandflugtsplantage, der er et stort naturområde med plantageskov, lynghede og strand. Desuden grænser området også til Dybesø. Sommerhusbebyggelsen bliver brudt af Rørvig Kirke, mens sommerhusbebyggelsen, syd for Rørvigvej, brydes af feriehusbebyggelsen Rørvig Park.

Ved fremtidig lokalplanlægning er det vigtigt at fastholde, at de enkelte ejendomme ikke er markerede af hække eller rækværk i skel. Derved træder landskabet tydeligere frem og giver området et åbent og imødekommende udtryk. Det bør ligeledes vurderes, hvor høj og tæt beplantning er uønsket. Eksempelvis området øst for Højsandet og langs vejene op til Rørvig Kirke. Det er vigtigt at sikre Rørvigvej som en smuk vejstrækning - herunder særligt ved bebyggelsens placering og ydre fremtræden samt ved hegning langs vejen.

4S2 Rørvig Park

Området anvendes til feriehusbebyggelse med fælles grønne friarealer, parkeringspladser mm. Bebyggelsen består af sorte og hvide rækkehuse med træbeklædning og saddeltage. Området er omgivet af traditionel sommerhusbebyggelse, parkeringspladser mm.

4S3 Nakke sydvest

Sommerhusområdet er isoleret og stille beliggende i forhold til anden bebyggelse. Der er velbevarede fiskerhuse i området samt flere gravhøje. En feriekoloni udgør en stor del sommerhusområdet. Matr.nr. 14r (feriekolonien) må ikke udstykkes. Skulle feriekolonien blive nedlagt, bør en fremtidig anvendelse sikre at bygningerne bevares og at ny bebyggelse arkitektonisk er tilpasset de eksisterende bygninger.

4S4 Nakke Hage

Sommerhusområdet er isoleret og stille beliggende i forhold til anden bebyggelse. Grundene langs kysten er store og bebyggelsen ligger tilbagetrukket. Det er vigtigt, at bebyggelsen i området underordnes landskabet.

4S5 Korshage

Sommerhusområdet er karakteristisk ved sine store åbne grunde med kun enkelte træer i et stort kysthedelandskab. Bebyggelsen er af høj kvalitet - selv carporte og udhuse er i de fleste tilfælde arkitektonisk tilpasset selve sommerhuset. Der er ingen rækværk eller hække i skel. Dette udtryk for området er vigtig at bevare, hvorfor der bør udarbejdes en ny, bevarende lokalplan for området.

4S6 Skansehage

Området er præget af ældre sommerhusbebyggelse af høj kvalitet, nåletræer og åbne lyngområder. Området ligger ud til Skansehage, som er sandrevle. Ved fremtidig lokalplanlægning er det vigtigt at fastholde, at de enkelte ejendomme ikke er markerede af hække eller rækværk i skel. Derved træder landskabet tydeligere frem og det giver området et åbent og imødekommende udtryk. Områdets ubebyggede friarealer er ligeledes vigtige at bevare.



Feriekolonien Skansen

4.4 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

4T1 Rørvig Renseanlæg

Renseanlægget ligger i et udsigtsfredet og strandbeskyttet område lige syd for Rørvig. På ejendommen er der også en grenplads, som benyttes af både fastboende og landliggere i området.

Nedlægges Rørvig Renseanlæg bør området overgå til rekreativt område, da det er i umiddelbar nærhed af Isefjord og Fjordstien. Området vil egne sig til picnicområde, shelterplads o. lign. under hensyntagen til udsigtsfredningen.

4F2 Rørvig Friskole og Sognegård

Rammeområdet rummer mange offentlige funktioner - herunder friskole med klassetrin fra 0. - 9. klasse, idrætshal, lokalt kulturhus med festsal, mødelokale mv., der anvendes til foredrag, koncerter og lignende arrangementer.

4.5 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I RØRVIG OG NAKKE

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Rørvig				
Brøndstræde 4	23g	18513	Rørvig By, Rørvig	1
Fjordevænget 6	3e	17543	Rørvig By, Rørvig	3
Fjordevænget 9	3m	17549	Rørvig By, Rørvig	3
Fjordevænget 17	3i	17547	Rørvig By, Rørvig	3
Holstvænget 3	8e	17867	Rørvig By, Rørvig	2
Højsandparken 5	19av	11625	Rørvig By, Rørvig	3
Løvstræde 3	65d	19272	Rørvig By, Rørvig	2
Løvstræde 5	2a	17538	Rørvig By, Rørvig	1
Løvstræde 7	56d	20307	Rørvig By, Rørvig	1
Løvstræde 10	55e	19285	Rørvig By, Rørvig	2
Løvstræde 11	47a	19124	Rørvig By, Rørvig	2
Løvstræde 15	79	19287	Rørvig By, Rørvig	1
Møllebakken 8	58a	19231	Rørvig By, Rørvig	2
Møllebakken 9	23s	18632	Rørvig By, Rørvig	2
Møllebakken 10	57c	19223	Rørvig By, Rørvig	3
Møllebakken 28	52h	19175	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 1	17k	18326	Rørvig By, Rørvig	1
Nørrevangsvej 5	21q	18514	Rørvig By, Rørvig	1
Nørrevangsvej 7	19c	18428	Rørvig By, Rørvig	2
Nørrevangsvej 13	19h	18431	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 17	19x	18437	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 25	5v	17680	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 26	4am	17593	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 29	21c	18507	Rørvig By, Rørvig	1
Nørrevangsvej 30	18ø	18377	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 31	21bh	18528	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 33	21bc	18525	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 39	21u	18516	Rørvig By, Rørvig	4
Nørrevangsvej 49	21s	18515	Rørvig By, Rørvig	2
Skansehagevej 2	4au	17599	Rørvig By, Rørvig	4
Skolelodden 3	3aa	17560	Rørvig By, Rørvig	4
Skolelodden 6	2c	17540	Rørvig By, Rørvig	1

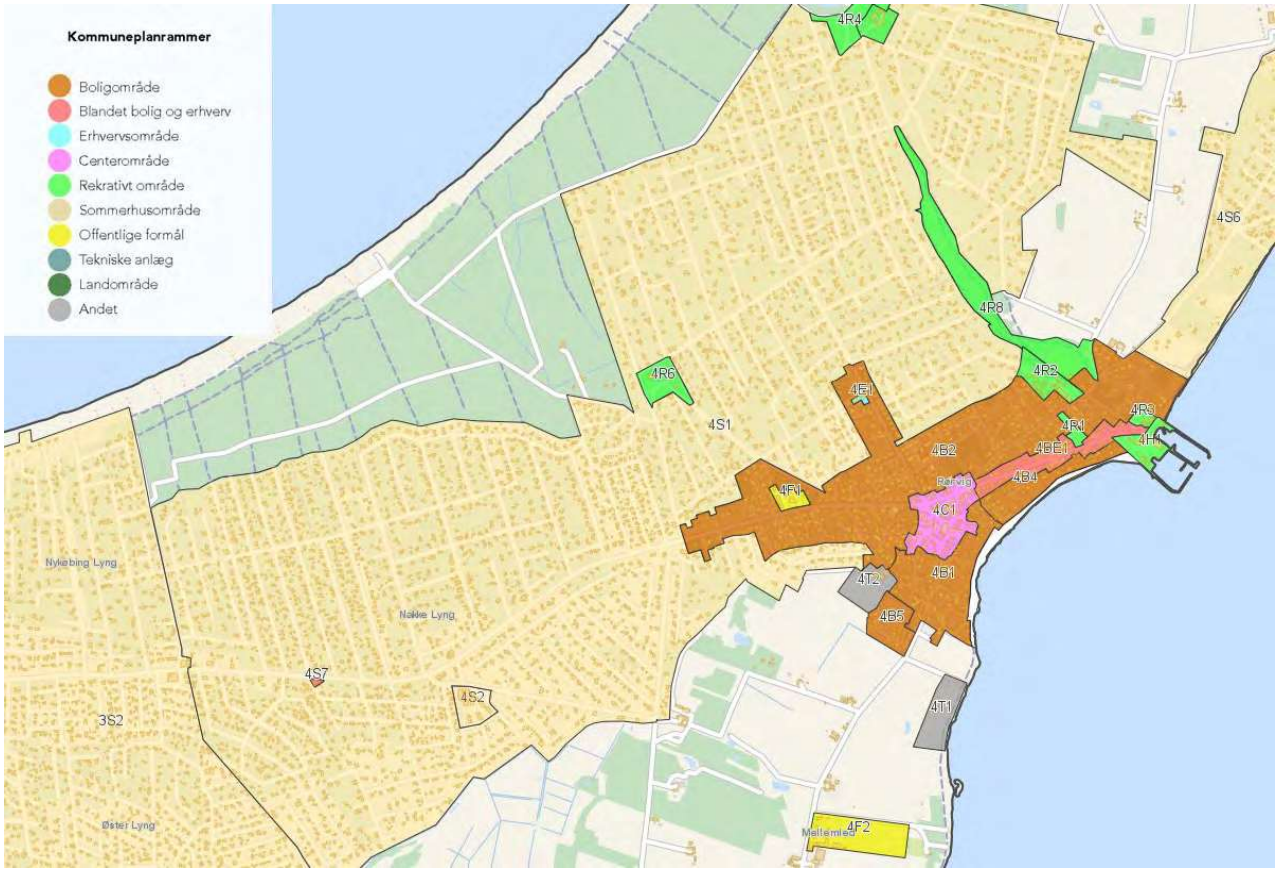
Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Smedestræde 6	65b	19270	Rørvig By, Rørvig	1
Smedestræde 10	38a	19017	Rørvig By, Rørvig	2
Strædet 3	35a	18999	Rørvig By, Rørvig	2
Strædet 5	28a	18916	Rørvig By, Rørvig	3
Strædet 6	54a	19193	Rørvig By, Rørvig	2
Strædet 7	42f	17631	Rørvig By, Rørvig	2
Strædet 9	49a	19634	Rørvig By, Rørvig	1
Strædet 10	49b	19146	Rørvig By, Rørvig	4
Strædet 11	45c	19115	Rørvig By, Rørvig	1
Strædet 12	81a	19588	Rørvig By, Rørvig	3
Strædet 15	42c	19077	Rørvig By, Rørvig	2
Strædet 18A	16ai	18314	Rørvig By, Rørvig	3
Strædet 19	4g	17569	Rørvig By, Rørvig	1
Strædet 20	16b	18299	Rørvig By, Rørvig	3
Toldbodvej 21	6b	17768	Rørvig By, Rørvig	1
Toldbodvej 24	10c	18038	Rørvig By, Rørvig	1
Toldbodvej 28	3b	17542	Rørvig By, Rørvig	2
Toldbodvej 30	21by	18540	Rørvig By, Rørvig	3
Toldbodvej 31	5h	17672	Rørvig By, Rørvig	4
Toldbodvej 33	5ad	17686	Rørvig By, Rørvig	4
Toldbodvej 35	5u	17679	Rørvig By, Rørvig	1
Toldbodvej 35	21b, 5u	17679	Rørvig By, Rørvig	1
Toldbodvej 43	24g	17571	Rørvig By, Rørvig	3
Toldboldvej 55	25b	18433	Rørvig By, Rørvig	3
Toldboldvej 65	11b	18095	Rørvig By, Rørvig	3
Toldboldvej 66	20x	18469	Rørvig By, Rørvig	3
Toldboldvej 70	22d	18566	Rørvig By, Rørvig	2
Toldboldvej 71	7b	17806	Rørvig By, Rørvig	2
Toldboldvej 78	11d	18096	Rørvig By, Rørvig	2
Trollesvej 4	19ae	18442	Rørvig By, Rørvig	2
Trollesvej 5	19y	18438	Rørvig By, Rørvig	2
Vandværksvej 22	63	19267	Rørvig By, Rørvig	1
Vandværksvej 23	60d	19246	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 1	43k	20534	Rørvig By, Rørvig	2

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Vestergade 2	19a	18427	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 4	13b	18158	Rørvig By, Rørvig	2
Vestergade 12	9at	18006	Rørvig By, Rørvig	3
Vestergade 21	12a	18107	Rørvig By, Rørvig	3
Vestergade 23	64	19268	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 32	11a	18094	Rørvig By, Rørvig	2
Vestergade 34	52b	19118	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 40	31b	18961	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 44	53a	19180	Rørvig By, Rørvig	1
Vestergade 46	9a	20604	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 7	21e	18509	Rørvig By, Rørvig	2
Østergade 11	5b	17669	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 12	48b	18681	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 19	22f	18568	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 21	59b	19237	Rørvig By, Rørvig	3
Østergade 23	4d	17567	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 25	51c	19170	Rørvig By, Rørvig	1
Østergade 10	24d	18682	Rørvig By, Rørvig	3
Nakke				
Bygaden 3	1a	15924	Nakke By, Rørvig	*
Bygaden 6	4a	16215	Nakke By, Rørvig	*
Bygaden 10	45	17426	Nakke By, Rørvig	*
Bygaden 12	53	17431	Nakke By, Rørvig	*
Bygaden 16	44c	17424	Nakke By, Rørvig	*
Bygaden 17	6k	16333	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 1	3gk	20509	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 2	54	17432	Nakke By, Rørvig	3
Galbuen 8	7k	16525	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 11	7b	16491	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 13	46b	17427	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 14	13b	16913	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 15	52	17430	Nakke By, Rørvig	*
Galbuen 18	7l	16494	Nakke By, Rørvig	*

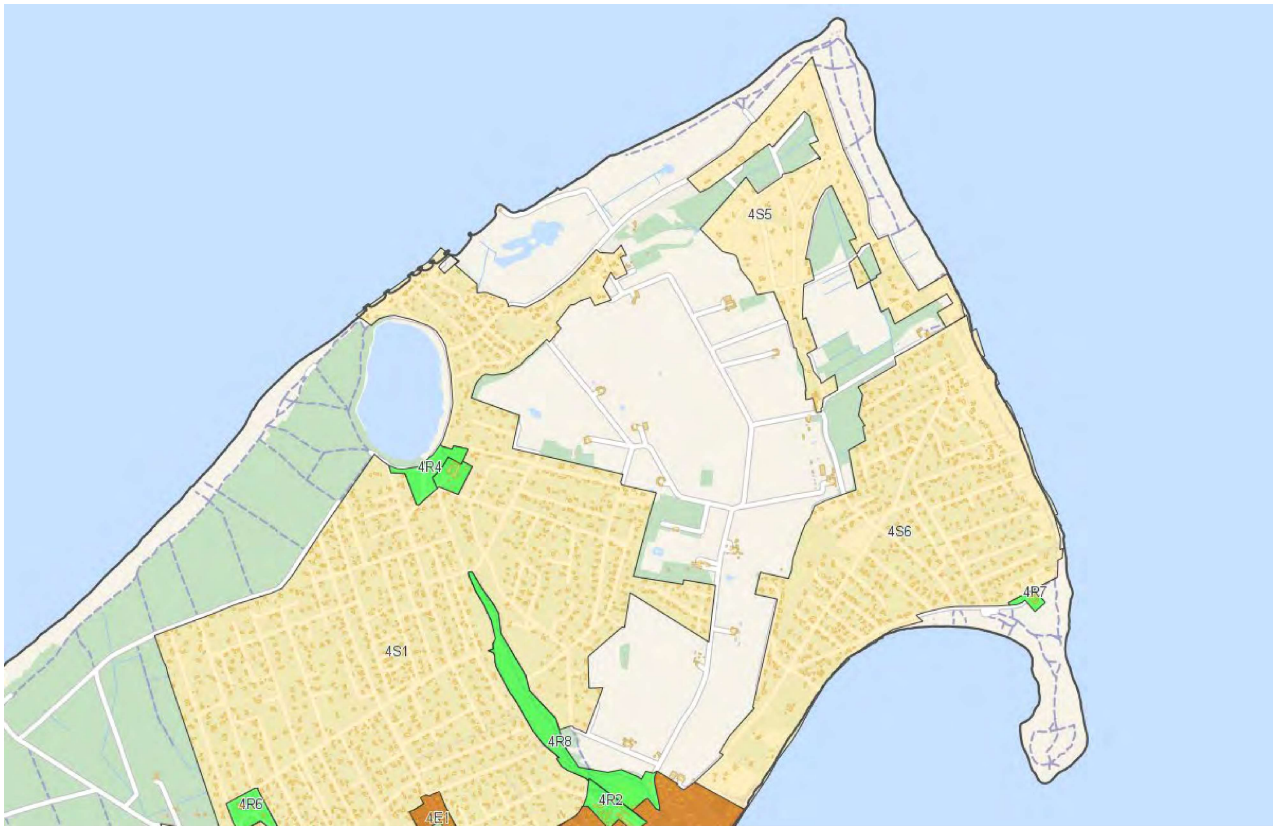
** Bygningen er ikke registreret efter SAVE-metoden*



Bevaringsværdig bygning i Rørvig



Rørvig og sommerhusområder ost for Rørvig



Sommerhusområder nordøst for Rørvig



Nakke landsby og Sommerhusområder på Nakkehalvøen

4.6 RAMMER FOR RØRVIG

Område-nr.	4B1	4B2	4B4	4B5
Navn	Rørvig gamle bydel	Rørvig Nord	Rørvig Øst	Møllegårdens jorder
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	25
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	4BE1	4C1	4F1	4H1
Navn	Toldbodvej	Rørvig centrale bydel	Møllebakken	Rørvig Havn
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Butiksgade blandet med bolig	Centerområde	Område til offentlige formål	Havneområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	35	40	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Se retningslinjer i Del 1 for detail-handel mht. rummelighed og tilladte butiks-størrelser		
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	4R1	4LA1	4R2	4R3
Navn	Cirkuspladsen	Kystareal	Rørvig Centret	Lodsoldermands-gården
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Landområde - Naturområde	Rekreativt område - Kursus- og konferencecenter	Rekreativt område - Kursus- og konferencecenter
Maks. bebyggelsesprocent			15	35
Maks. etageantal			1,5	1,5
Maks. bygningshøjde			8,5	8,5
Bemærkninger		Bebyggelse må ikke finde sted	Må anvendes til hotel, kursus- og konferencecenter	Må anvendes til hotel, kursus- og konferencecenter
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone

4.7 RAMMER FOR NAKKE LANDSBY OG OMEGN I LANDZONE

Område-nr.	4L1	4T1	4T2	4F2
Navn	Nakke landsby	Rørvig Renseanlæg	Vandværk og varmeværk, Rørvig	Rørvig Friskole og Sognegård
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Tekniske anlæg	Tekniske anlæg	Område til offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	30		30%	45
Maks. etageantal	1,5		1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5		8,5	10
Bemærkninger		Der må ikke opføres yderligere bebyggelse		
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone/Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Byzone/Landzone	Landzone

4.8 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	4R4	4R5	4R6	4R7
Navn	Dybesø Syd	Rørvig Kurbad	Rørvig Kirke	Skansen
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Rekreativt område - Kursus- og konferencecenter	Rekreativt område - Kirke	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent		20	15	15
Maks. etageantal		2,5	1	1,5
Maks. bygningshøjde		12	8,5	8,5
Bemærkninger	Friholdes for bebyggelse	Må anvendes til hotel, kursus- og konferencecenter. Eksisterende hovedbygning må bevares i sin nuværende højde	Eksisterende bygninger må bevares i deres nuværende højde	Der må ikke foretages udstykninger
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Landzone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område

Område-nr.	4R8	4S1	4S2	4S3
Navn	Højsandet	Sommerhusområde ved Rørvig	Rørvig Park	Nakke Sydvest
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Sommerhus-område	Sommerhusområde - Feriehusbebyggelse	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent		15	25	15
Maks. etageantal		1	1,5	1
Maks. bygningshøjde		5	8,5	5
Bemærkninger				
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område

Område-nr.	4S4	4S5	4S6	4S7
Navn	Nakke Hage	Korshage	Skansehage	Rørvigvej 228
Anvendelsesformål	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område - Blandet bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	15	10	15	15
Maks. etageantal	1	1	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5	5	5
Bemærkninger				Må ikke bebygges yderligere
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område



5 Højby og omegn



5 HØJBY OG OMEGN

Højby og omegn ligger mellem Nykøbing og den nordlige del af Sejerø Bugt - få kilometer fra statsvejen Rute 21.

Højby er udpeget som centerby og har knap 3.000 indbyggere. Der findes fem mindre landsbyer i området. Sommerhusområdet helt mod vest, ud til Sejerø Bugt, er en del af det største sammenhængende sommerhusområde. Desuden findes et stort sommerhusområde ved Nyrup Bugt - mod Kattegat.

I området omkring Højby findes der flere anlæg til fritidsaktiviteter. Her kan nævnes et sommerland og to golfbaner, hvilket giver byen en særlig rolle i forhold til aktiv turisme og fritid.

Området, særligt nord for Højby, har store landskabsmæssige værdier i form af bløde morænebakker og flere søer, hvor mange er dannet efter tidligere graveaktivitet.

Om området

- Bytype: Centerby
- Indbyggere 2021: 1.450
- Udvikling siden 2010: -0,5 %
- Særlige funktioner: Rådhus, station, golfbane, sommerland, kro, hotel, skole, idrætshal og plejecenter.



Bystruktur Højby og omegn

5.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Højby rummer, trods sin beskedne størrelse, en lang række servicefunktioner som bl.a. rådhus, en af kommunens største skoler og et moderne plejecenter. Der findes flere nyere boligområder og flere er undervejs. De rekreative værdier i og omkring Højby er en vigtig faktor i byens bosætningsmæssige udvikling. I forhold til dagligvarehandel nyder Højby godt af at være lokaliseret centralt i forhold til sommerhusområder og samt på Nykøbing, hvor tilgængeligheden til handelen kan være lav i ferieperioden, grundet mange feriegæster, hvorfor flere tager til Højby for at handle, når der er pres på butikkerne i Nykøbing.

Højby er udbygget som henholdsvis en kirkelandsby og en stationsby. Hovedgaden løber øst-vestligt og udgør den gamle del af byen. Nord herfor findes Højby Sø. Byen er udbygget, primært med parcelhusbebyggelse, syd for hovedgaden. Station, skole, rådhus og det nyere detailhandelsområde knytter sig til fordelingsvejen Nyvej.

Det bynære landskab omkring Højby er karakteriseret ved store rekreative værdier. Kommunens største sø, Højby Sø, samt golfbane og mindre søområder grænser lige op til byen. De mindre søområder er opstået i forbindelse med reetablering efter grusgravning og er relativt nye områder i byen.



Højby og omegn

Der findes en del grønne områder i byen i tilknytning til skolen og nyere boligområder. Selve idrætshallen der lå uden for byen brændte og en ny hal opføres nu i Højby ved skolen. Rådhuset i Højby skal også udbygges og de forskellige administrationer samles under ét tag. Disse tiltag etableres her for at skabe naturlige mødesteder i Højby.

Højbys udvikling har over tid været et bredt øst-vestgående bælte syd for hovedgaden. De seneste år har udviklingen primært drejet sig om de sydlige arealer i takt med genetableringen af de tidligere grusgrave.

Bystrukturen består af en hovedgade og en 'ringvej' syd herfor med detailhandel skole, og Rådhus samt omgivende parcelhusområder.

Byrådet ønsker, at Højby udvikles til en bosætningsby med fokus på et aktivt fritidsliv og et bredt serviceudbud i nærområdet. Byen skal fungere som omdrejningspunkt for et aktivt liv for både fastboende og besøgende i relation til oplandet.

Stationsområdet

Stationsområdet er et vigtigt område i Højby, idet den gamle og den nye bydel begge relaterer sig hertil. En opgradering af stationsområdet, som et attraktivt mødested for byens borgere, vil løfte Højby. Dette skal laves på baggrund af en samlet plan for hele stationsområdet i sig selv samt i en sammenhæng med resten af byen.

I den samlede plan må ny bebyggelse og ombygning samt belægning, beplantning og inventar ikke være i konflikt med kulturhistoriske eller naturmæssige interesser. Der bør etableres en egentlig plads ved stationen med mulighed for ophold og samtænkning af trafik med tog, bus og bil samt bløde trafikanter. Bagarealet, på østsiden af stationen, betragtes som ankomst til byen fra golfbanen og det rekreative fritidsområde mod syd.

Jernbanestationens oprindelige bygninger er en del af den historiske kulturarv og skal derfor bevares. Dvs. bebyggelsens karakter skal respekteres ved vedligeholdelse, om- og tilbygning samt ved opsætning af skilte.

Butiksområder

Den primære handel foregår i centerområdet syd herfor, ved dagligvarebutikker. På baggrund af hovedgadens ændrede funktion – fra handelsgade til bolig og småerhverv, indskrænkes centerområdet til kun at omfatte området umiddelbart nordvest for stationsområdet, hvor der stadig foregår handel. Den resterende del af det tidligere centerområde ændres til at indeholde, hvad det allerede i praksis gør, blandet bolig og erhverv.

Det nyere butiksområde ved Nyvej kan udvides i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Bløde trafikanters adgang og ophold indtænkes ved kommende udvidelser og omdannelser. Stiforbindelser skal forbinde Højby Hovedgade og Nyvej bedre.

Adgang til rekreative områder

Umiddelbart nord for Højby ligger Højby Sø. Søen udgør et større, bynært rekreativt område. Dog er tilgængeligheden omkring søen noget begrænset. Højby lokalråd har arbejdet aktivt på at gøre det muligt at kunne gå hele vejen rundt om søen - bl.a. gennem etableringen af en trampesti.

Højby Sø i nord og søen ved Højbygårdsvej i syd ønskes forbundet med en grøn kile over det grønne område ved skole og ældrecenter. Offentlighedens adgang ønskes ligeledes styrket med et sammenhængende stisystem. Området udbygges ikke yderligere.

Med en gang- og cykeltunnel under banelegemet kan det rekreative område øst for banen forbindes med byen, således den offentlige adgang bedres. En sådan tunnel vil kunne indgå i en helhedsplan for Tinghuleområdet.



Højby Station

Byudviklingsområder

Byudviklingsområderne i syd skal understøtte det overordnede udviklingspotentiale for Højby med rekreative områder, stier og søer. Den østlige del er allerede lokalplanlagt. I det øvrige område udlægges, foruden parceller til enfamiliehuse, areal til regnvandsbassin (udvidelse af eksisterende sø mod vest) og stiforløb. Den rekreative del af området skal være offentlig tilgængelig, og særligt skal plejecentrets adgang til området indtænkes i den øvrige planlægning.

Det lavtliggende område, syd herfor, er udlagt til regnvandsbassin og andre tekniske anlæg. Endnu sydligere herfor findes et erhvervsområde med få udnyttede ejendomme. Dette område skaber mulighed for et større erhvervsområde tæt på Kirkeåsvejen.

Som en del af en samlet plan peges på et areal, der forbinder Højbygårdsvej med Lyngvej. Derved kan Ellingevej lukkes for biltrafik ved det problematiske vejkryds Lyngvej/Nyvej/Ellingevej og det bliver muligt at få adgang til plejecenter og rådhus direkte fra Lyngvej, uden at skulle passere Nyvej.

Byudviklingsområder i øst - Perspektivområde

Der udlægges et perspektivområde til boligudvikling øst for Højby, grænsende op til golfbanen. Området rummer i dag flere naturområder som skal indtænkes i en samlet plan for området. Derfor skal der udarbejdes en masterplan for området inden området kan bebygges. Eftersom området er udlagt til perspektivområde, kan det ikke udbygges på nuværende tidspunkt da Højby allerede rummer en betydelig rumlighed. Det forventes at området kan udbygges efter 2033.

5R3 Tinghuleområdet

Tinghuleområdet er et område på knap 40 ha, der er nord-sydgående fra Højby til Sommerland Sjælland. Mod vest afgrænses området af jernbanen og mod øst af Tinghulevej - lige op til golfbanen. Den nuværende anvendelse er blandet og rummer bl.a. en minkfarm og en hytteby.

I planlægningen tages der udgangspunkt i den enestående beliggenhed mellem forlystelsespark og golfbane, hvor en samlet plan for området forventes at kunne udnytte områdets potentialer i tråd med Højbys udviklingspotentialer som center for aktiv turisme.

Området udlægges som rekreativt område. Bebyggelse, der er i overensstemmelse med rekreative og fritidsaktive formål, tillades under hensyntagen til områdets naturværdier. Således kan der planlægges for at overnatningsmuligheder som weekend- og fritidshytter, campingpladser samt hotel- og restaurationsvirksomhed kan integreres i området.

Området skal planlægges gennem en samlet helhedsplan - et arbejde der er i gang. Planen indeholder bl.a. golfhytter, en sports- og aktivitetspark, en campingplads, et hotel og en multihal. I helhedsplanen skal det fremgå hvilke arealer, der kan anvendes til hvilke formål, ligesom den samlede sengekapacitet skal fremgå.

Endvidere skal der redegøres for en eventuel etapevis udvikling af området – altså i hvilken rækkefølge delområderne skal udvikles og hvorfor. Den pågældende arealanvendelse skal være i overensstemmelse med de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsmæssige interesser i området. Adgangsforhold, nabohensyn og sammenhæng med Sommerland Sj., golfbanen og Højby skal ligeledes indtænkes i helhedsplanen.

Endelig vedtagelse af helhedsplanen kan først ske, når der er enighed mellem interessenter og lodsejere om planens afgrænsning, indhold og tidshorisont.



Højby Hovedgade



Højby Sø

5.2 LANDSBYERNE

5L1 Nyrup landsby

Landsbyen Nyrup ligger mellem Nykøbing og Sj. Odde. Størstedelen af landsbyen er omkranset af sommerhusområde og byen fungerer da også som en lokalby for sommerhusområdet med en købmandsbutik. Den vestlige del af byen vender ud mod det åbne land - tæt på jættestuen Troldhøj. Udbygning i denne retning, mod vest, vil derfor påvirke de kulturhistoriske elementer i landskabet. Landsbyafgrænsningen er tilrettet derefter.

Af hensyn til den eksisterende bebyggelse i landsbyen skal tre små arealer tilbageføres fra sommerhusområde til landzone efter kommuneplanens endelige vedtagelse. Selve bebyggelsen i Nyrup er af blandet bevaringsmæssig kvalitet. Den oprindelige landsby-kerne har flere bevaringsværdige landsbyhuse og gårde af blandet vedligeholdelsesmæssig stand. Der er kun foretaget få parcelhusudbygninger, hvorfor landsbyen hovedsagelig er intakt i sin helhed. Landsbypræget bør beskyttes, ikke mindst for at markere at der hér findes et bysamfund i forhold til det omgivende sommerhusområde og det omgivende kulturhistoriske landskab med fortidsminder og inddæmmet sø.

Bevaringsværdig bygning Troldhøjvej 22 SAVE - værdi 3

5L2 Stenstrup landsby

Stenstrup består af få gårde og landsbyhuse samt det over 100 år gamle forsamlingshus, der er fredet efter bygningsfredningsloven. Der findes flere velbevarede bebyggelser, eksempelvis det tidligere Stenstrup Museum, som nu er indrettet til beboelse. Landsbyen er omgivet af landbrugsland og spredt bebyggelse. Godt 500 m fra landsbyen findes Rute 21, der adskiller den omfattende sommerhusbræmme ud mod Sejerøbugten fra det åbne land. Der er ingen udbygningsmuligheder i landsbyen ud over tilbygninger til eksisterende byggeri eller nybyggeri efter nedrivning.

5L3 Tengslemark landsby

Tengslemark landsby ligger langs Oddenvej, der forbinder Nykøbing og Sj. Odde. Bygningerne anvendes til landbrugserhverv og boliger og der findes en kommunal daginstitution, der også er specialiseret til børn med handicap. Landsbyen ligger på kanten af den inddæmmede og tørlagte Klintsø i et opdyrket landbrugsland. Nordvest herfor findes Sonnerup Skov - oprindelig anlagt som sandflugtsplantage, senere udvidet. Der støder en minkfarm op til landsbyen. Særligt mod nord er der relativt få bebyggelser - dels grundet den opdyrkede søbund og dels skoven. Den tidligere søs afgrænsning ses tydeligt fra Tengslemark. Ny bebyggelse skal respektere et klassisk landsbyhus i bygningskrop og materialevalg.

Syd for landsbyen er areal udlagt til et rensningsanlæg til betjening af det nordlige Odsherred. Den nærmere placering skal tage hensyn til naturværdierne i området og den visuelle påvirkning af kysten.

5L4 Gudmindrup landsby

Gudmindrup landsby ligger mellem Højby og sommerhusområdet ved Gudmindrup og Tengslemark Lyng. Selve landsbyen består af få gårde med landbrugserhverv samt et par landsbyhuse beliggende ud til vej. Der er anlagt en ni-hullers golfbane syd for landsbyen.

5L5 Stårup landsby

Landsbyen Stårup ligger mellem Nykøbing og Højby og har derfor en del gennemkørende trafik. Landsbyen er omkranset af åbent land på alle sider, der dog i stort omfang er bebygget med landhuse og gårde.

Stårup afviger fra mange andre landsbyer i Odsherred ved at have en del erhverv inden for bygrænsen - herunder en egentlig produktionsvirksomhed. Landsbyen rummer desuden et mindre parcelhusområde og enkelte traditionelle landsbyhuse, der hovedsageligt findes ud til de gennemkørende veje. Der er lokalplanlagt for to parceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold mod øst.

Landsbyen er fuldt udbygget og indeholder, bortset fra en gravhøj, ikke særlige bevaringsmæssige eller kulturhistoriske elementer. I det omkringliggende landskab findes mange synlige gravhøje.

5.3 SOMMERHUSOMRÅDER

5S1 Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord

Området består af omkring 5.000 sommerhuse, som ligger i en bræmme på op til 2 km langs kyststrækningen ved Sejerø Bugt. Denne er strandbeskyttet og grænser op til internationalt Natura 2000-område (EU-habitatområde og EF-fuglebeskyttelsesområde). Der er desuden udpeget flere beskyttede naturtyper og økologiske forbindelser i området - særligt ud mod strandarealerne. Dele af området, mod kysten, er fredet ved kendelse. Den sydlige del af rammeområdet grænser op til Korevlerne, der er laguneøer med bagvedliggende laguner.

Bebyggelsen er traditionel sommerhusbebyggelse dog med enkelte bevaringsværdige ejendomme, spredt i området. Enkelte ejendomme i området er feriekolonier, ligesom der findes flere serviceerhverv til områdets daglige forsyning som købmand, minigolf, restaurant, erhverv som træfældning og mindre butikker.

Lyngvejen

Fra Ellinge Indhegning i nord til Hønsingevej i syd er flere steder et uharmonisk vejforløb med skiltning, hegn, trafikdæmpende foranstaltninger og forskellig bebyggelse. En samlet plan skal forbedre vejforløbet, så det bliver mere rettet mod bløde trafikanter. Der skal også laves pladsdannelse centrale steder på strækningen. Forbedringerne af vej og vejudstyr skal ligeledes forbedre det fysiske miljø og følges op af politik for skiltning, hegning og beplantning på strækningen. Samlet set skal strækningen genskabes som et rum, hvor de mange besøgende i området kan færdes trygt til fods og på cykel.

5LA1 Korevlerne

Korevlerne er et naturområde beliggende langs den nord-sydgående kyst mod Sejerø Bugt. Kystaktiviteten betyder, at området er meget dynamisk og i den sydlige del findes egentlige laguneøer. Der foregår aflejring af sand fra både nord og syd og området sander således til og bevæger sig vestover. Således kan der geologisk spores hele syv sæt af tidligere barriereøer med laguner i det bagvedliggende sommerhusområde. At området er så lavtliggende, og at strandplanet har så lav en hældning betyder, at området er meget følsomt over for havspejlsstigninger.

Foruden de geologiske værdier i området findes der også meget høje naturbeskyttelsesværdier. Således findes både udpegninger vedrørende Natura 2000, strandbeskyttelseslinje, fredninger samt forskellige beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3. Offentligheden har adgang til en stor del af området, der således også har meget høje rekreative værdier.



Tengslemark landsby

Zonestatus har afgørende betydning for mulighederne for implementering af Natura 2000. Mulighederne for at beskytte værdifuld natur er størst i landzone, hvorfor områdets fremtidige zonestatus som beskrevet skal være landzone.

Afgrænsningen af området er sat således, det inkluderer Natura 2000-område eller fredet område, der grænser op til et sådant. Der skal i området være særlige beskyttelsesforhold, som i forvejen begrænser områdets udnyttelsesværdi, for ikke at stille grundejere væsentligt ringere ved ændring af zonestatus; i dette tilfælde strandbeskyttelseslinje.

Grundet materialetransporten i kystmiljøet ændres afgrænsningen mellem vand og land løbende. Der er derfor en del vand inden for afgrænsningen - selv om kun landområder kan reguleres i en kommuneplan.

5R4 Lyngborgen

Feriekolonien Lyngborgen er en 3,3 ha stor ejendom beliggende ud til et fredet lyngklædt areal mod Sejerø Bugt. Arealet må ikke udstykkes til selvstændig feriehusbebyggelse. Ved en evt. ændret anvendelse kan yderligere bebyggelse ske i umiddelbar tilknytning til den eksisterende ejendom - se kort med muligt byggefelt over Lyngborgen, hvor den mørke skravering angiver muligt byggefelt.

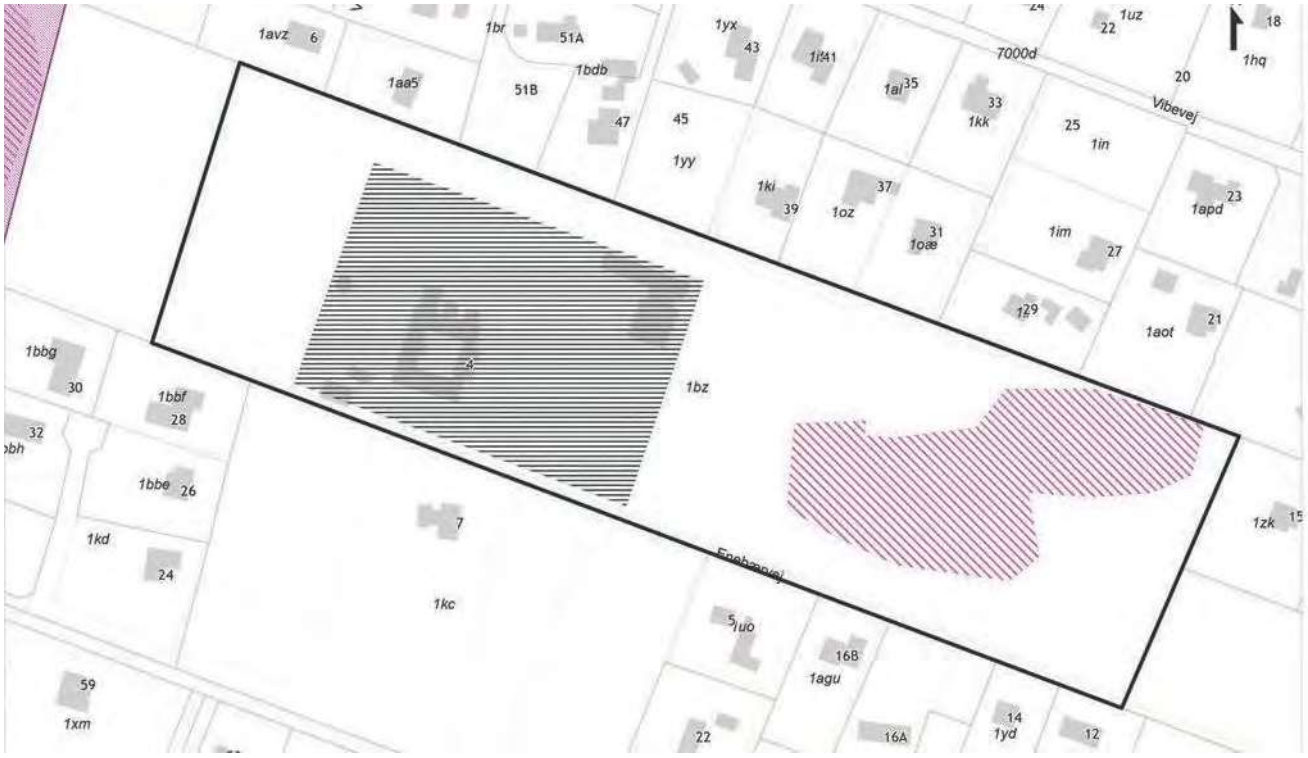
Ejendommen kan, foruden feriekoloni, fremtidigt anvendes til naturformidlingscenter eller feriehusbebyggelse. Bygningernes bevaringsværdi og naturbeskyttelsen i området skal sikres i tilfælde af ændringer. For turistpolitiske overvejelser om feriekoloniers mulige ændrede anvendelse henvises til kommuneplanens del 1, Redegørelse, kapitel 6.0 Ferie og fritid.

5R5 Kongelejren

Det 2,8 ha store område ligger lige ud til Lyngvejen. Der er ikke registreret beskyttede naturtyper på ejendommen. Området benyttes til feriekoloni og vil, ved eventuelt ophør af dette, kunne anvendes til feriehusbebyggelse. Arealet kan ikke udstykkes til selvstændige sommerhusgrunde. For turistpolitiske overvejelser om feriekoloniers mulige ændrede anvendelse henvises til kommuneplanens del 1, Redegørelse, kapitel 6.0 Ferie og fritid.



Lyngborgen



Lyngborgen: Muligt byggefelt

5.4 RAMMER FOR HØJBY

Område-nr.	5B1	5B2	5B3	5B4
Navn	Boligområde Vestervangen	Boligområde Byvænget	Boligområde Nygårdsvej	Boligområde Musikbyen
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger				Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5B5	5B6	5B7	5B8
Navn	Boligområde Stenbjerggård	Boligområde Hjørnegården	Boligområde Brynshøj	Boligområde Nyrupvej
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %		
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

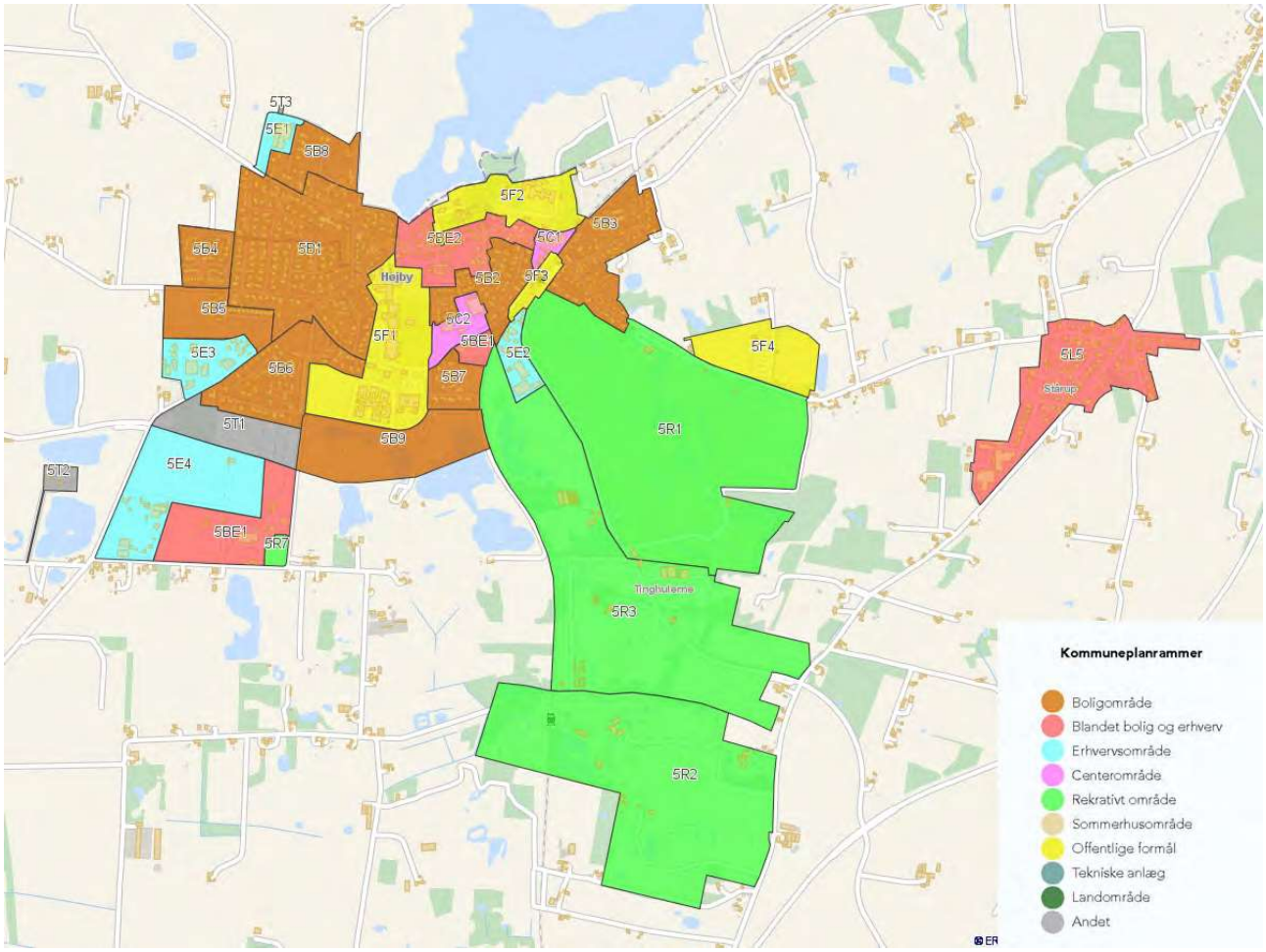
Område-nr.	5B9	5BE1	5BE2
Navn	Boligområde Syd for Højbygårdsvej	Bolig og erhverv ved Brynshøj	Højby Hovedgade Vest
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	50
Maks. etageantal	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Byudviklings-område.Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Miljøklasse 1	
Nuværende zone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5BE3	5C1	5C2	5E1
Navn	Blandet bolig og erhverv	Højby Hovedgade Øst	Højby ny handelscenter	Erhvervsområde Egetoftevej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Centerområde - Område til butiksformål - Større butiksareal	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	50	50	50	40
Maks. etageantal	1,5	2	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Se retningslinjer Del 1 for detail-handel mht. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Se retningslinjer De l1 for detail-handel mht. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv.
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5E2	5E3	5E4	5F1
Navn	Erhvervsområde ved Tinghulevej	Erhvervsområde Håndværker-lyngen	Erhvervsområde Ellinge Huse	Højby skole, rådhus, Højbyhal, institutioner
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde Tungere industri	Område til offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	50
Maks. etageantal	2	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	11
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv.	Miljøklasse 3-5	
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5F2	5F3	5F4	5R1
Navn	Højby Kirke og Ellingebjerg	Højby Station	Højbyhallen	Odsherred Golfbane
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål - Jernbanestation	Område til offentlige formål - Kulturelle institutioner	Rekreativt område - Golfbaner
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	10	10
Maks. etageantal	1,5	2	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	12	8,5
Bemærkninger	Ejendom matr. nr. 1. Det kan anvendes til hotel, kursus og konferencecenter samt mad-produktion		Idrætshaller, baneanlæg, klubhuse mv. Bebyggelse skal indpasses i de landskabelige omgivelser	
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone

Område-nr.	5R2	5R3	5R6
Navn	Sommerland Sjælland	Tinghuleområdet	Minigolf - Højby
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Forlystelsesanlæg	Rekreativt område	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	10	10	10
Maks. etageantal	2	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Feriehus-bebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser	Feriehus-bebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser	
Nuværende zone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone

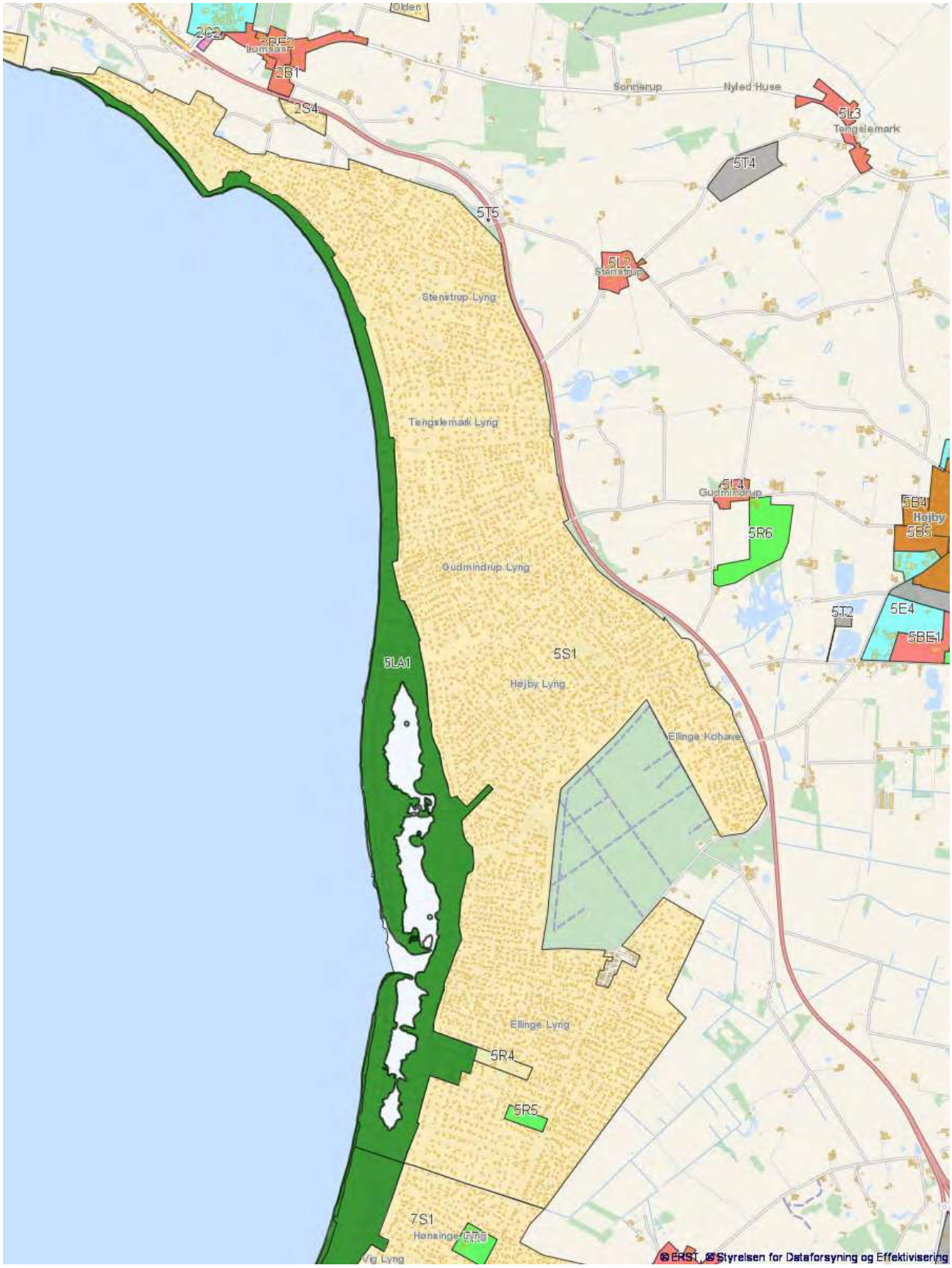


Højby

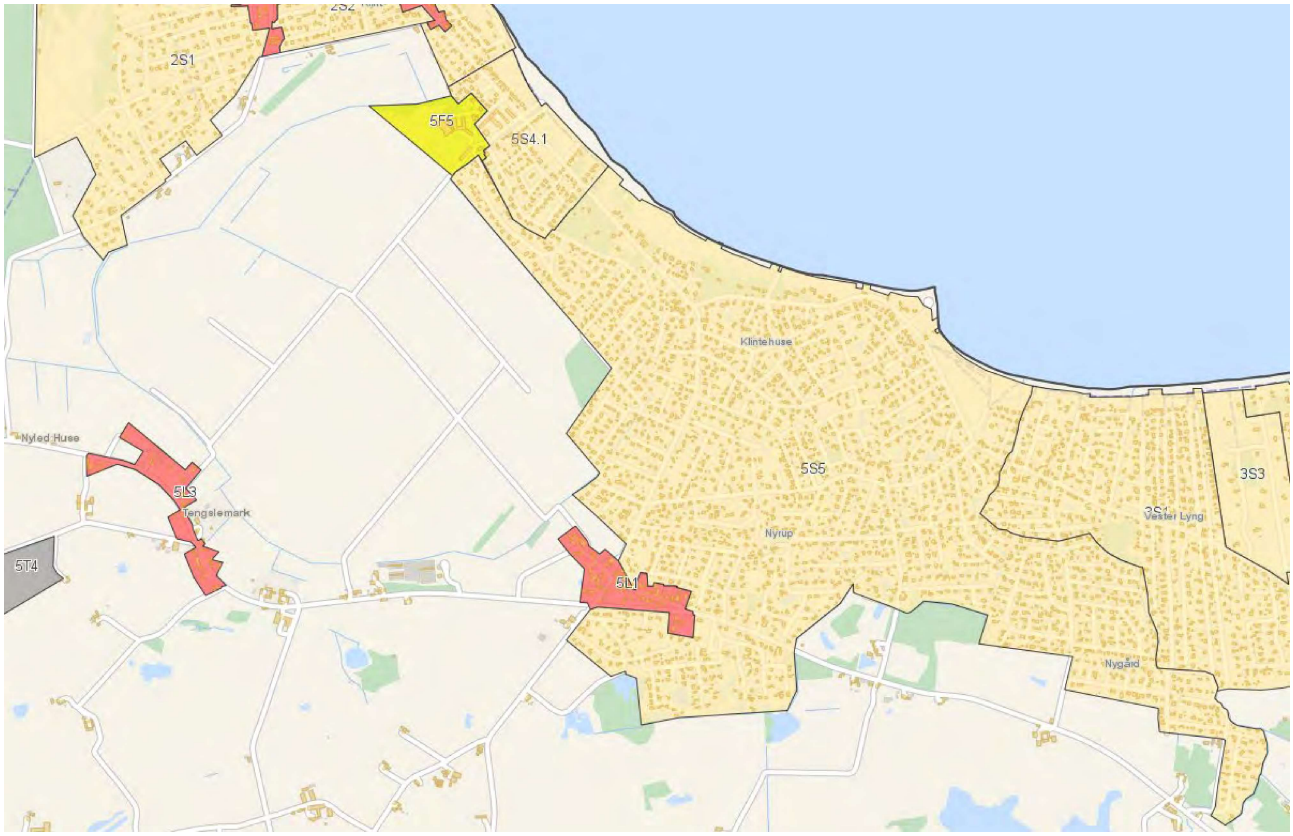
5.5 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	5L1	5L2	5L3	5L4
Navn	Nyrup	Stenstrup	Tengslemark	Gudmindrup
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone og sommerhus-område	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	5L5	5S1	5S4	5S5
Navn	Stårup	Sommerhus-område Sejerø Bugt Nord	Kosmos Ferieby	Sommerhus-området Nyrup Bugt
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv- Landsby-bebyggelse	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent	30	15	20	15
Maks. etageantal	1,5	1	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	5	7	5
Bemærkninger			Sommerhuse og kursusaktivitet - omfattet af bevarende lokalplan 2020-02	
Nuværende zone	Landzone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Landzone	Sommehus-område	Sommehus-område	Sommehus-område



Sommerhusområde mv. ved Sejerø Bugt



Nyrup landsby og sommerhusområder nord for Højby

5.6 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

Område-nr.	5F5	5LA1	5R4	5R5
Navn	Klintsøgård Idrætsefterskole	Korevlerne	Lyngborgen	Kongelejren
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål - uddannelses-institutioner	Landområde - Større naturområde - Strandareal	Sommerhus-område - Feriehus-bebyggelse	Sommerhus-område - Feriehus-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	15		15	15
Maks. etageantal	1,5		1	1
Maks. bygningshøjde	8,5		5	5
Bemærkninger	Efterskole, højskole eller anden almen kursusvirksomhed	Må ikke udstykkes eller bebygges	Må ikke udstykkes	Må ikke udstykkes
Nuværende zone	Landzone	Landzone og sommerhus-område	Sommehus-område	Sommehus-område
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Sommerhus-område	Sommehus-område

Område-nr.	5R6	5T1	5T2	5T3
Navn	Mensalgårdens Golfbane	Ved Traneled	Højby Renseanlæg	Antennemast
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Golfbaner	Tekniske anlæg Overløbsbassin	Tekniske anlæg Rensningsanlæg	Tekniske anlæg - Kommunikations-anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	10	10	40	10
Maks. etageantal	1,5	1	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	5	8,5	5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	5T4	5T5
Navn	Tengslemark Rensningsanlæg	Mobilstation, Stenstrupsvej.
Anvendelsesformål	Tekniske anlæg - Rensningsanlæg	Tekniske anlæg - Mobilstation
Maks. bebyggelsesprocent	30	
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygningshøjde	12,5	42,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone



6 Nr. Asmindrup og omegn



Nr. Asmindrup

6 NR. ASMINDRUP OG OMEGN

Nr. Asmindrup er en lokalby og ligger centralt i den nordlige del af Odsherred. Området består, udover Nr. Asmindrup, også af to små landsbyer - Kildehuse og Svenstrup Hestehave. Områdets vestlige del afgrænses af sommerhusområdet Ellinge Lyng.

Landskabet i Nr. Asmindrup og omegn er opdelt i nord-sydgående retning af et randmorænestrøg, Lårbakken - den nordligste af de tre Odsherred-buer. Østsiden af området, fra Nr. Asmindrup ud til Isefjordskysten, er præget af kuperet dødislandskab dannet for ca. 17.000 år siden i sidste istid. Vestsiden af randmorænebuen er hovedsageligt marint forland dannet siden stenalderen, ca. 7.000 f.Kr., og er i dag kendt som Trundholm Mose.

Landskabet i Nr. Asmindrup og omegn er ligeledes opdelt i to - efter de geomorfologiske forhold. I den østlige del er terrænet kuperet med spredt landlig bebyggelse og et stort skovområde helt ud til kysten. Den vestlige del er karakteriseret som et lavtliggende moseområde opdelt i engarealer, der gennemskæres af Fuglebæks Å og en del mindre afvandingsgrøfter.

Den østligste del af området udgør en større del af et uforstyrret landskab uden store tekniske anlæg. En stor del af det er i kystnærhedszonen. Jordbruget øst for Nr. Asmindrup har karakter af særlig værdifuld landbrugsjord, hvor skovrejsning er mulig. Området med Trundholm Mose, vest for Nr. Asmindrup, er i hovedstrukturen udpeget som lavbundsareal, der er potentielt egnet som vådområde.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 1.068
- Udvikling siden 2010: -7 %
- Særlige funktioner: Specialskole, privat plejecenter, dagligvarebutikker, forsamlingshus og togstation.



Bystruktur Svinninge - Nr. Asmindrup

Nr. Asmindrup består oprindeligt af de to landsbyer, Nr. Asmindrup og Svinninge, der med tiden næsten er vokset sammen. Da Odsherredsbanen blev anlagt, blev stationen bygget i Svinninge. Da der allerede fandtes en langt større stationsby ved navn Svinninge (el. Svinninge Stationsby) ca. 25 km sydligere på Odsherreds-banen, fik stationen navnet Nørre Asmindrup og det nybyggede område omkring stationen blev til Nørre Asmindrup Stationsby. De to byer er dog fysisk adskilte, men vil i rammerne blive beskrevet som en helhed.



Nr. Asmindrup og omegn

6.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Nr. Asmindrup ligger i kuperet landskab på toppen af Lårbakken. Det omkringliggende landskab mod øst, som hovedsageligt består af markbrug, har områdestatus af særlig værdifulde landbrugsjord. Nr. Asmindrup Kirke er markant beliggende i landskabet og kan ses fra bl.a. Højby og tværs over Trundholm Mose. I landskabet mod øst ligger der spredt større og mindre gårde, husmandssteder og enfamiliehuse.

Bystruktur

Bebyggelsen i Nr. Asmindrup er meget sammensat af både ældre og nyere huse i forskellige stilarter. Det mest karaktergivende element i byen er beplantningen, der er med til at samle byen til en helhed. Nr. Asmindrup har, udover kirken, også et velfungerende forsamlingshus, en specialskole og idrætsbaner samt et vandværk. På Skaverupvej ligger der desuden en spejderhytte af stor betydning for byens sociale liv og de lokale spejdere.

Fra Nr. Asmindrup fører Kirkevej mod Nr. Asmindrup Stationsby. Mellem kirken i Nr. Asmindrup og det tidligere plejecenter Egegården, ligger et åbent stykke land i landzone, der fastholder fornemmelsen af to landsbyer. Syd herfor ligger to parcelhusudstykninger - Egegårdsvej og Kirkebjerg. Det tidligere plejecenter rummer i dag dels et privat plejecenter, dels boliger.

Nr. Asmindrup Stationsby er en typisk stationsby bygget op omkring Nr. Asmindrup station, der blev anlagt i 1899. Jernbanestationens oprindelige bygninger er en del af den historiske kulturarv og skal derfor bevares. Dvs. bebyggelsens karakter skal respekteres ved vedligeholdelse, om- og tilbygning samt ved opsætning af skilte. Hovedgaden, Gl. Nykøbingvej, snor sig mellem ældre tæt bebyggelse. I 1960erne og 1970'erne blev der udstykket mange parcelhusgrunde såsom Solvænget, Søgårdssvinget og Møllekrogen.

Erhverv og service

Syd for stationen ligger et erhvervsområde til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed med boligtilknytning. Området blev lokalplanlagt i 1979 og har stadigvæk en restrummelighed på 13 små erhvervsgrunde. For at skabe en bedre sammenhængende byudvikling i Nr.

Asmindrup og for at se på byens fremtidige behov både for bolig- og erhvervsudvikling, bør den eksisterende lokalplan nr. 66.01 for området revideres.

Centralt placeret midt på hovedgaden ligger Nr. Asmindrup Slagtehus med detailudsalg. Derudover findes der en frisør, som har indrettet sig i den gamle stationsbygning.

6.2 TRAFIKSTRUKTUR

Trafikalt ligger Nr. Asmindrup centralt i Odsherred. Vest for byen ligger Rute 225, Odsherredvej, en af Odsherreds hovedfærdselsårer, samt Gl. Nykøbingvej. Umiddelbart syd for byen løber Rute 21 tværs over Trundholm Mose. Nr. Asmindrup gennemskæres desuden af Odsherredsbanen, hvilket giver byen gode forbindelser til både Nykøbing og Vig samt Holbæk uden for kommunen. Der er desuden busforbindelser til Vig og Højby.

Rekreativ, grøn struktur

Der er ikke nogen decideret grøn struktur i Nr. Asmindrup ud over den velfungerende beplantning. Der er god stiforbindelse fra selve Nr. Asmindrup til Stationsbyen og desuden et grønt fællesareal, Byens Bakke, som tidligere har været samlingssted for byens borgere.

Adgangen til det åbne land og Isefjordskysten kan ske på det net af mindre veje, som præger området. Disse mindre veje kan evt. søges bundet sammen af trampestier o. lign. langs markskel og diger. Mod vest ligger Trundholm Mose og solvognens fundsted.

6.3 LANDSBYERNE

6L1 Kildehuse

Kildehuse ligger ca. 4 km øst for Nr. Asmindrup og ca. 6 km syd for Nykøbing og er karakteriseret som en landsby med fisker- og landhuse. Kildehuse gennemskæres, ligesom Strandhuse (se afsnit 8L1, kapitel 8.0 Egebjerg og omegn), af Egebjergvej, som er den sydlige indfaldsvej til Nykøbing.

Kildehuse består af ca. 30 husstande og er oprindeligt et lille fiskerleje mellem Isefjorden mod øst og Anneberg Skov mod vest. Både den østlige og vestlige side af Kildehuse er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvilket begrænser landsbyens udvikling væsentligt.

Umiddelbart syd for Kildehuse drejer 'Cykelrute 40 – Isefjordstien', ind i Anneberg Skov, hvilket giver en god forbindelse til det omkringliggende landskab. Gennem Anneberg Skov er det muligt at færdes til fods og på cykel hele vejen til Nykøbing.

Kysten langs den sydlige ende af Kildehuse er udlagt til offentlige formål. Her findes bl.a. en bålplads og en bade- og bådebro. Landsbyen har gode stiforbindelser, beliggenhed og offentlig adgang til Isefjorden.

6L2 Svenstrup Hestehave

Landsbybebyggelsen Svenstrup Hestehave ligger ca. 3 km syd for Nr. Asmindrup og få hundrede meter vest for Ulkerup Skov - kun adskilt af en enkelt gård. Landsbyen tæller lidt over 20 husstande. Fra Sejerø Bugt, gennem Svenstrup Hestehave og Ulkerup Skov ud til Isefjorden, løber Asmindrupvej, hvorpå cykelruten 'Hav-Fjordruten' følger.

Ud over landbrug med dyrehold eksisterer der en smedje og maskinværksted i Svenstrup Hestehave.

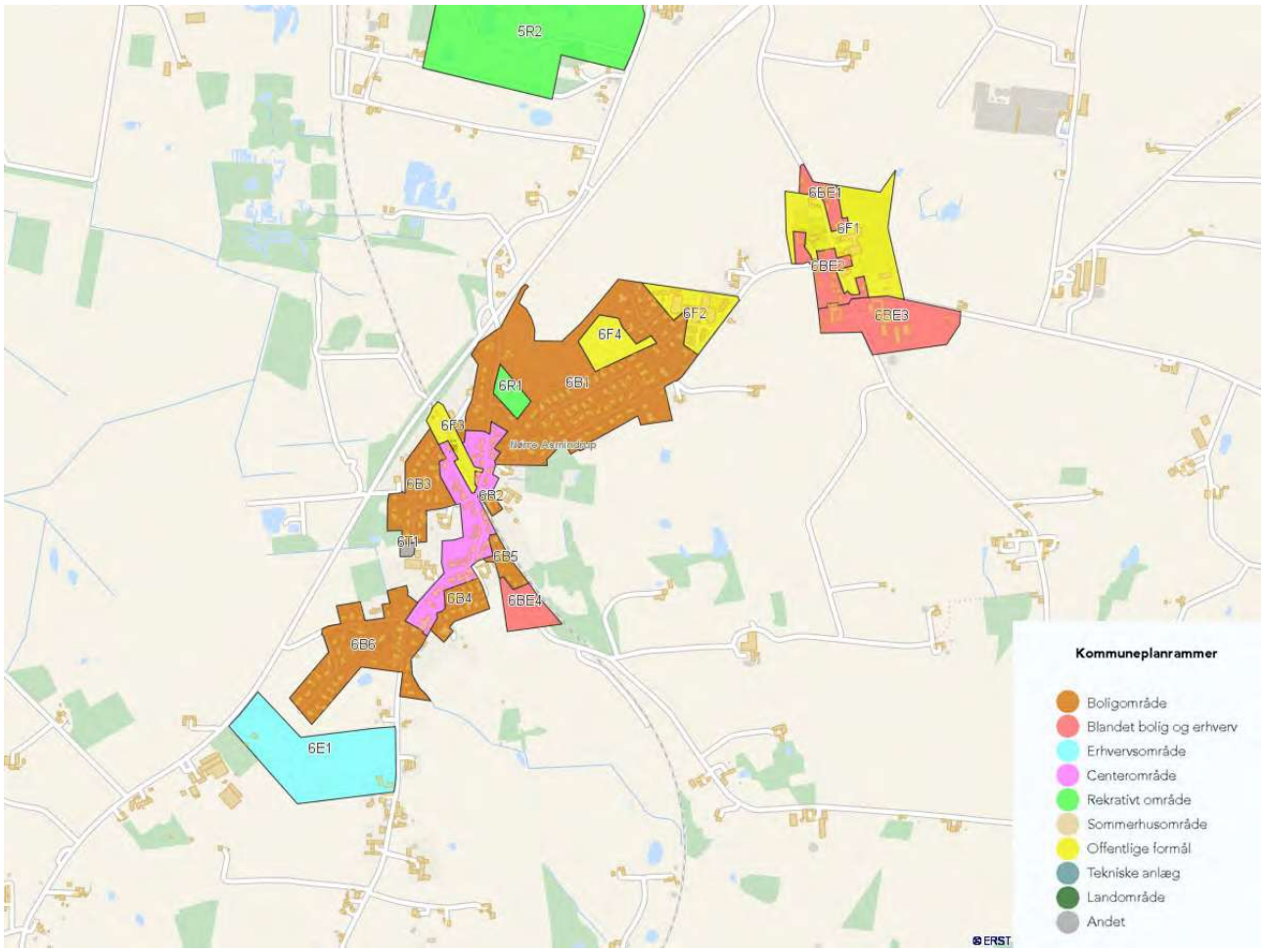
6.4 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I NR. ASMINDRUP

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Kirkevej 37	1a	31069	Nr. Asmindrup By	*
Asmindrupvej 47	2g	31072	Nr. Asmindrup By	*
Asmindrupvej 49	1d	31071	Nr. Asmindrup By	*
Kirkevej 39	20	31114	Nr. Asmindrup By	*
Asmindrupvej 49	2e	31071	Nr. Asmindrup By	*
Asmindrupvej 23	1a	-	Nr. Asmindrup By	3

** Bygningen er ikke registreret efter SAVE-metoden*



Landskabet omkring Nr. Asmindrup med udsigt til Nr. Asmindrup Kirke



Nr. Asmindrup

6.5 RAMMER FOR NR. ASMINDRUP

Område-nr.	6B1	6B2	6B3	6B4
Navn	Boligområde Kirkevej Nord	Boligområde Kirkevej Syd	Boligområde Nord	Boligområde Syd
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	6B5	6B6	6BE1	6BE2
Navn	Boligområde Øst	Boligområde Vest	Nr. Asmindrup Kirkeby Nord	Nr. Asmindrup Kirkeby Vest
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

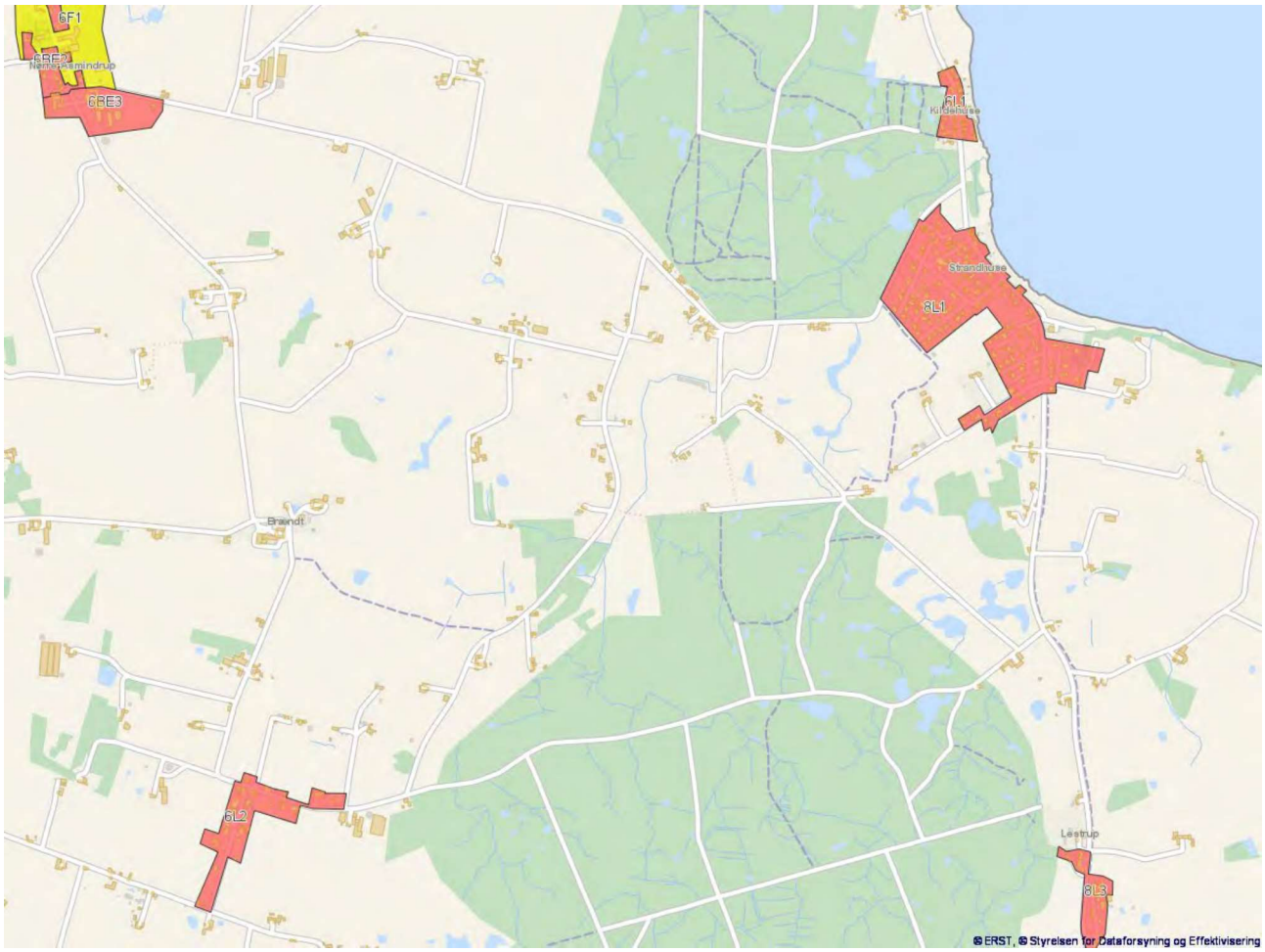
Område-nr.	6BE3	6BE4	6C1	6E1
Navn	Nr. Asmindrup Kirkeby Syd	Boliger ved Brændtvej - Svinninge	Nr. Asmindrup butiksområde	Erhvervs-område ved Gl. Nykøbingvej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv-Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Parceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssig dyrehold	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Byudviklings-område	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 1-3
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	6F1	6F2	6F3	6F4
Navn	Nr. Asmindrup Kirke og Skole	Egegården - Nr. Asmindrup	Nr. Asmindrup Station	Nr. Asmindrup Friskole
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål og boliger	Område til offentlige formål	Uddannelses-institution
Maks. bebyggelsesprocent	25	35	25	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger				Udtaget af tidligere ramme 6B1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	6R1	6T1
Navn	Byens Bakke - Nr. Asmindrup	Aflastningsbassin - Svinninge
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Tekniske anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	10	10
Maks. etageantal	1	1
Maks. bygningshøjde	8,5	5
Nuværende zone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone

6.6 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	6L1	6L2
Navn	Kildehuse	Svenstrup Hestehave
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5
Bemærkninger		
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone



Kildehuse og Svenstrup Hestehave



7 Vig og omegn



7 VIG OG OMEGN

Vig og omegn ligger i midten af kommunen og omkranser byen Vig. Mod vest af- grænses det af Sejerø Bugt, hvor ud til der findes sommerhusområde ved Hønsinge Lyng – ned til Høve Strand. Syd for Vig findes den inddæmmede Sidinge Fjord.

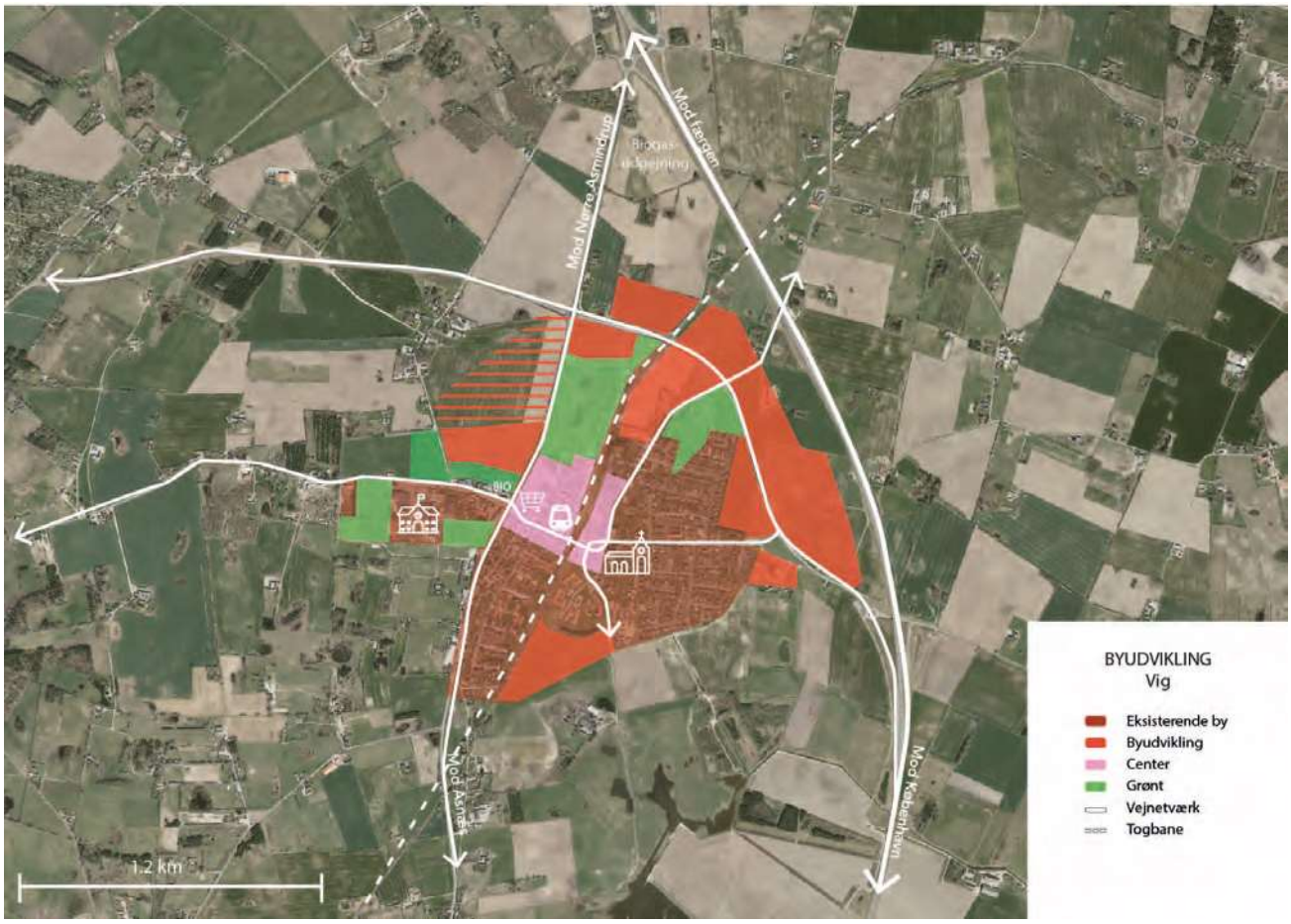
Vig er udpeget som centerby og har ca. 1.500 indbyggere. Der findes desuden ni mindre landsbyer i området.

Landskabet omkring Vig er meget varieret. Foruden et bakket morænelandskab, med randmoræne nord for Vig, findes klitlandskab i sommerhusområdet samt dødislandskab, marint forland og inddæmmet land længere mod øst. Området består primært af opdyrket land.

Langs kysten findes et areal på ca. 70 ha, fredet med det formål at bevare naturtilstanden og øge offentlighedens opholds- og badeadgang. Derudover findes kun et mindre fredet areal. Af beskyttede naturtyper findes mindre søer og mosearealer.

Om området

- Bytype: Hovedby
- Indbyggere 2021: 3.249
- Udvikling siden 2010: +3 %



Byudvikling Vig

7.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Vig ligger højt i morænelandskabet og en stor del af byens boligområder har udsigt over dalen og den inddæmmede Sidinge Fjord. Vig er udpeget som Kulturmiljø og har mange bevaringsværdige bygninger og miljøer. I vinterhalvåret 2020/2021 foretog Byrådet derfor en registrering af SAVE registrering af bevaringsværdierne i byen.

Vig er trafikalt meget velbeliggende i Odsherred, særligt med bygningen af den ny Rute 21, hvor Vig har umiddelbar tilknytning til motortrafikvejen. Det giver øgede muligheder i forhold til bosætning og erhverv. Foruden tilgængeligheden har Vig gode bosætningspotentialer i form af et aktivt fritidsliv med mange faciliteter og aktive foreninger. Netop dette danner baggrund for visionen for Vig om, at den skal være en by med hovedvægt på kultur- og fritidsaktiviteter, samt være kommunens trafikale centrum hvor bl.a. Rute 21 samt nationale og lokale offentlige transportforbindelser krydser.

Aktiviteterne i og omkring hallerne skal kunne fungere som et samlingssted for borgere fra både Vig og opland, aktive skolebørn efter skoletid og sommerhusgæster i ferieperioden. Vig Festival skal indgå som en vigtig del af foreningernes og hallernes aktiviteter. Foruden at opnå en bedre sammenhæng faciliteterne imellem, skal der også opnås en bedre sammenhæng med den resterende by.

Dette bør gøres gennem udarbejdelsen af en helhedsplan for Vig, hvor også byens trafikstruktur og rekreative områder behandles.

Vig har været præget af en, for Odsherred, høj vækst i befolkningen, hvilket hænger sammen med en udbygning af både boliger og plejecenter gennem de seneste år. Der er også i denne kommuneplanperiode flere boligudlæg, som kan udnyttes til boligområder med god beliggenhed højt i landskabet.

De nye boligområder skal videreføre de landskabelige kvaliteter og udgøre en tydelig overgang til det åbne land med stier, der sikrer adgang til netop det åbne land og omgivende naturområder. Vig er en by med et væsentligt potentiale som både erhvervs- og bosætningsby. Den rummer dog i dag en del centrale områder, som trænger til et løft. Derfor er byen udpeget til by med mulighed for områdefornyelse. Selve områdefornyelsen for Vig er påtænkt udført i perioden. 2022-2027

Rekreative områder

Den 11 ha store naturpark er medvirkende til at give Vig et præg af natur og mulighed for bevægelse, som er et af Vigs primære udviklingspotentialer. Desuden skal adgangen til det omgivende land udvikles i den kommende lokalplanlægning, således der på sigt findes flere muligheder for at færdes ad stier i landskabet omkring Vig. Også i selve Vig Naturpark kan stisystemet med fordel forbedres, så muligheden for at variere sin tur rundt i parken udvides. Der er ligeledes lokal interesse for, at der etableres flere naturoplevelser og rekreative muligheder i parken. Den inderste del af Sidinge Fjord, op mod Vig, planlægges at kunne genfyldes med vand. Naturstyrelsen står for dette projekt. En genetablering af den del af fjorden, vil åbne op for et potentielt nyt, bynært rekreativt område i Vig. Derfor skal der arbejdes for at gøre området, eller dele af det, tilgængeligt.

Arkitektur

Nye trafikløsninger i byområdet skal understøtte byens udemiljø og det liv, der potentielt kan finde sted i disse byrum. Dette for at sikre, at oplevelsen for gående, cyklister, kørende samt at de der bor der også får en god visuel oplevelse, når de bevæger sig gennem byen. Det gælder både i forhold til byudstyr, skiltning, ny belægning, beplantning, inventar mv.

De omfattende erhvervsudlæg i byen (rammeområderne 7E4 og 7E5), med mulighed for handel med pladskrævende varer, skal også ind tænkes i byens struktur - herunder adgangen for gående og cyklende. Erhvervsudlægget vejbetjenes fra kommunevejsnettet, hvilket vil sige fra Vig Parkvej. Antallet af overkørsler til vejen minimeres ved at samle de kommende ejendommes udkørsler i stikveje. Udformningen af erhvervsområdet skal sikre, at Vig Parkvej gives et visuelt roligt vejforløb. Beliggenheden med høj landskabelig værdi samt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet skal sikre, at erhvervsområdet bliver rart at færdes i og passere. Beplantning, skiltning, flagning og belysning skal minimeres for at respektere disse værdier. Der kan med fordel laves en samlet plan for Vig Parkvej, hvor ovenstående, samt facadeudtryk, fastlægges og dermed sikrer et harmonisk udtryk for området. Foreningslivet i Vig har bygget en torvehal midt i byen. Vig er hjemsted for tuskemarked og Vig festivalen



Vig og omegn

7.2 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

Vig Hovedgade

Hovedgaden fungerer i dag som sivegade. Der er lavet trafikale forbedringer, for at gøre strækningen mere attraktiv for gående, cyklister og handlende, men gaden er smal og der kører ofte tung trafik på gaden til gene for byens borgere.

Lokalt foreslår man, at hovedgaden ensrettes så forholdene for bløde trafikanter forbedres, samt at der etableres et bytorv i forlængelse af hovedgaden, så bl.a. biograf, hal og skole bindes sammen med den resterende by. Muligheden for dette vil skulle undersøges i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for Vig by.

På hovedgaden udgør flere dagligvarebutikker tilsammen et mindre dagligvarecenter ud til Holbækvejen. I forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for Vig, bør der lægges en klar strategi for, hvor der kan satses på butiksliv og handel på Vig Hovedgade. Af øvrige udviklingspotentialer i forhold til handel, er Vig udpeget som kommunens center for pladskrævende varer. Det vil sige varer som tømmer, møbler, hårde hvidevarer og biler, som med fordel kan etableres lidt uden for bycentrum.

Stationsområdet

Stationsbygningen og stationsmiljøet, øst herfor, fremstår slidt og ikke optimalt integreret med resten af byen - trods den centrale placering. Stationsområdet bør derfor byfornyes og inddrages bedre i bymiljøet. Jernbanestationens oprindelige bygninger er en del af den historiske kulturarv og skal derfor bevares. Dvs. bebyggelsens karakter skal respekteres ved vedligeholdelse, om- og tilbygning samt ved opsætning af skilte.

Boligområde Vig Øst

Boligområdet, med rammenummer 7B1, består, ud over et allerede bebygget område, af et udlæg til boligområde længst mod øst. I forhold til den tidligere kommuneplan for området (Kommuneplan 2009-2021) er rammeområdet mindsket med 1,4 ha mod øst for at tilpasse områdets afgrænsning til et dige, som Vig Park-vej ligger umiddelbart bag ved. Derved undgås det, at "klemme" nye boliger inde på det relativt smalle areal mellem Vig Parkvej og diget.



Boligområde Baeshøjgårdsvej

Blankebjerg

Byudviklingsområdet Blankebjerg (uudnyttede del af 7B1) ligger som det østligste område i Vig; øst for boligområdet ved Østervænget og nord for Møllevej. Adgangen til det ny boligområde sker fra henholdsvis Østervænget og Møllevej.

Vig Bakke Nord - Perspektivområde

Nord for Vig bakke er udlagt et perspektivområde til fremtidig boligudvikling. Området skal udvikles med henblik på et sammenhængende grønt præg og stisystem, hvilket skal integrere området med eksisterende bebyggelse mod syd og give adgang til rekreative områder mod øst, samtid skal der i en kommende planlægning afklares en harmonisk afgrænsning mod Lille Egebjerg. Derfor skal der udarbejdes en samlet masterplan for hele området. Masterplanen skal samtidig tage stilling til den overordnede disponering af området mht. Bebyggelse af trafikanlæg. Området Kan ikke lokalplanlægges eller bebygges med denne kommuneplan. Området er en hensigtserklæring om retning for byudvikling i Odsherred.

Boligområde Baeshøjgårdsvej

Et areal på omkring 7 ha i det sydlige Vig, umiddelbart syd for ældrecentret Baeshøjgård, er udlagt til boligområde. Området kan udnyttes til fritliggende enfamiliehuse, der vil få en attraktiv beliggenhed i det bakkede morænelandskab med en flot udsigt mod syd. Beliggenheden kan blive yderligere interessant, hvis der etableres en ferskvandssø ved reetablering af den inderste del af den tørlagte Sidinge Fjord. Ferskvandssøen skal foruden de natur- og miljømæssige gevinster, tilføre Vig og omegn en landskabelig og rekreativ kvalitet, der samtidig skaber bedre muligheder for bosætning.

Placeringen af byggefelter skal respektere det kuperede terræn, så terrænændringer minimeres mest muligt. Et grønt bælte langs Baeshøjgårdsvej skal fungere som bufferzone og skabe den fornødne afstand mellem jernbane og boligområde. Mod nord støder byudviklingsområdet op til ældrecentret Baeshøjgård og dettes regnvandsbassin, der også har en rekreativ værdi. Adgangen til dette indtænkes ved stisystem.

7.3 ERHVERVSOMRÅDER LANGS VIG PARKVEJ

Nordøst for den nuværende bygrænse, mellem omfartsvejen og Rute 21, er der udlagt et areal til erhvervsformål. Der er mulighed for at etablere butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper i rammeområderne 7E5 og 7E6. Grundet områdets udviklingspotentiale ift. Rute 21 ønsker Byrådet at byudvikle 7E6, når halvdelen af bebyggelsesmulighederne for rammeområde 7E5 er udnyttet. Rammeområde 7E5's placering mellem to befærdede veje lægger op til erhvervstyper, der har gavn af høj tilgængelighed ved vej og som har gavn af at markere sig i forhold til de mange forbipasserende. Erhvervsområdet opfattes som det område i kommunen, hvor den største samling af butikker med salg af pladskrævende varer og øvrige facadeerhverv kan lokaliseres. Området er dog også et område med særlige drikkevandsinteresser.



Panorama over den inddæmmede Sidinge Fjord.
Vig ligger i baggrunden med de røde tage og den tidligere kornsilo anes ligeledes

I den nordlige del af Vig Parkvej er det muligt at byudvikle til erhvervsformål i rammeområderne 7E7 og 7E8. Byudvikling af rammeområde 7E7 vil kunne påbegyndes, når halvdelen af bebyggelsesmuligheden er udnyttet i rammeområde 7E3. Ligeledes vil en byudvikling af rammeområde 7E8 kunne påbegyndes, når halvdelen af bebyggelsesmuligheden er udnyttet for rammeområde 7E7 er udnyttet.

For at give plads til arealer med lidt større miljøklasser er der med denne kommuneplan 2021-2033 omfordelt erhvervsarealer i Vig således at områderne langs motorvejen udvides og der tilføjes et erhvervsareal i den nordlige ende af Vig.

For rammeområde 7E5 skal der tages højde for tilstedeværelsen af et 132 kV eltransmissionsanlæg, hvortil der er tinglyst servitutter. Servitutterne har til formål at sikre beskyttelsen af elanlægget og at anlægget til enhver tid kan tilses og vedligeholdes. Det betyder, at der er en række begrænsninger på arealanvendelsen inden for servitutarealet. Herudover skal det sikres at der er tilstrækkelig afstand fra ledningerne til høje skilte og lignende høje objekter, så disse ikke kan vælte og beskadige luftledningerne og skabe farlige situationer. Der er ligeledes væsentlig skærpede forhold for arbejde omkring eltransmissionsanlægget jf. Elsikkerhedslovens BEK 1112 af 18/08/2016 om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde omkring elektriske anlæg.

7.4 VIG KULTURPARK

Ved Ravnsbjergvej, i den vestlige del af Vig, findes en række forskellige funktioner af offentlig karakter såsom skole, hal, svømmehal, bibliotek og biograf. Desuden er der flere boldbaner og tennisbaner. Den landskendte årlige Vig Festival har desuden base her.

Erhvervsudviklingen i Vig er på mange områder kulturbaseret. Derfor har de relaterede foreninger, det lokale erhvervsliv, Erhvervsråd og kommune arbejdet med en visionsplan for det samlede område. Sigtet med ønsket om at Vig er en by med fokus på kultur- og fritidsaktiviteter er at binde hallerne bedre sammen med den øvrige by og det øvrige kultur- og fritidsliv. Visionsplanen er et udtryk for helheds-tænkning af både udearealer og indearealer og med den overordnede vision at få sammenhæng i byen, dels øst/vest (kultur/handel), og syd/nord (trafik/handel), og er udviklet omkring seks hovedelementer:

- De gode cirkler - skaber forbindelsen til byen.
- Mødestedet - ny hovedindgang og større synlighed.
- Sundhedsgaden - udvidelser ved det eksisterende.
- Hjemmebanen - det levende sted.
- Fælleden - nye sportsgrene og klubber.
- Skoven.

Endvidere er der ønsker om, at man på det areal som Vig Festival benytter, skaber en bedre sammenhæng og overgang mellem Vig og landskabet omkring byen samt at arealet skal fungere som en bypark. Dette skal gøres med en udbygning af stisystemet, der bl.a. er forbundet til Den Rytmiske Højskole og videre ud til Sejerø Bugt. Det er et ønske, at området kan benyttes aktivt gennem hele året – mere end det gøres nu, hvor eleverne på Vig skole bl.a. benytter området i forbindelse med idrætsaktiviteter. De nye stisystemer kunne tematiseres med eksempelvis en oplevelsesrute, en aktiv rute, en rekreativ rute osv.

Disse ønsker, samt visionsplanens oplæg, bør indarbejdes i en ny helhedsplan for Vig.

7.5 LANDSBYERNE

7L1 Lille Egebjerg

Lille Egebjerg er en udbygget landsby bestående af få gårde og øvrige bebyggelse, der ligger i umiddelbar nærhed af Vig. Ud over nærheden til Vig ligger seneste planlagte boligområde i Vig kun 200 m fra landsbyen. Lille Egebjerg er omkranset af opdyrkede marker af landskabelig værdi.

7L2 Sidinge

Sidinge landsby har et landbrugsmæssigt præg med fem tætliggende gårde og et enkelt gadehus. Gårdenes beliggenhed, med længer ud til vejen og en plads ved gadekæret, er meget karakteristisk. Sidinge ligger i et bakket dødislandskab med flere vandhuller på kanten af den nu inddæmmede Sidinge Fjord. I en radius af 1 km fra landsbyen findes, foruden fjordbunden fra den inddæmmede Sidinge Fjord, Eskilstrup Landsbyejerlav og Glostrup Overdrev. Landsbyen kan ikke udbygges yderligere.

7L3 Eskilstrup

Landsbyen Eskilstrup ligger midt i 'Landsbyejerlavet Eskilstrup'. Den stjerneudstykkede landsby består af seks gårde, der ligger fordelt på begge sider af bygaden. Vejforløbet og bybilledet er velbevaret og gadehuse udfylder de udflyttede gårdes plads. Stengærder mellem gade og have/toft er eksempel på den velbevarede hegnsstruktur og skal bevares.

Eskilstrup ligger i det store uforstyrrede landskab op til Egebjerghalvøen - kun omkring 800 m fra Ulkerup Skov. Det omgivende landskab er opdyrket og meget agrart med flere stengærder tilbage fra udstykningen, tidligere skovlodder samt indgærdede husmandsbrug, hvor der mod syd findes fine eksempler på Odsherredbindingsværk. Landsbyen kan ikke udbygges yderligere.



Eskildstrup

7L4 Hønsinge

Hønsinge er en mindre landsby, der gennemskæres af landevejen Nykøbing-Slagelsevej. Bebyggelsen er blandet med både gårde, gadehuse og nyere boliger.

Landsbyen ligger i et opdyrket landskabsområde, mens den sydvestlige del ligger lige op til sommerhusbræmmen langs Sejerø Bugt.

I 2006 blev der vedtaget en lokalplan for landsbyen med det formål at sikre, at ny bebyggelse, herunder en mindre udstykning samt et område til parceller med ikke-erhvervsmæssig dyrehold, indpasses i det eksisterende fysiske miljø, som skal bevares. Der skal ligeledes sikres en grøn kile mellem landsbyen og sommerhusområdet.

7L5 Jyderup

Jyderup ligger sydvest for Vig og består af flere gårde og gadehuse samt en højskole. Bebyggelsens karakter er meget blandet med flere konventionelle gårde, øvrige erhverv og fritliggende boliger.

Landsbyen ligger i et opdyrket, bakket dødislandskab med flere mindre søer og moser. Vest for landsbyen findes Jyderup Skov, der er rig på fortidsminder. Bagved denne ligger sommerhusområdet ud mod Høve Strand.

Den Rytmiske Højskole, der er indrettet i og udbygget omkring den tidligere forskole, giver særlige udviklingspotentialer for landsbyen. Højskolens udbygning er fastlagt i en selvstændig lokalplan samt en landzonetilladelse. Udbygninger herudover vil kræve et nyt plangrundlag.

De, til højskolen tilhørende matrikler, 7b, 7ac og 10o Jyderup by, Vig, må kun udnyttes til formål relateret til højskolen. De er alle tre inkluderet i landsbyafgrænsningen, for ved senere lokalplanlægning at kunne planlægge for højskolens udvikling samlet set.

Ejendommen Gedehøjgård, matr.nr. 7a, kan lokalplanlægges til Bed og Breakfast-faciliteter med festlokale og konferencerum samt faciliteter til ridning mv. i sammenhæng dermed. Overnatningsmuligheder og fællesfaciliteter til dette indrettes ved ombygning og mindre tilbygninger i den eksisterende bebyggelse. Der kan indrettes ny bebyggelse til ridehus og stævnestald.

En del af lokalplanarbejdet vil være at lave en naturplan for området med det formål at sikre og forbedre de eksisterende naturværdier i området samt sikre offentlig adgang og forbindelse til Jyderup Skov. Der skal vælges energiløsninger, der belaster miljøet mindst muligt og ved om-, ny- og tilbygninger tages højde for, at det passer ind i landskabet og den omgivende bebyggelseskarakter.

Højskolens tilstedeværelse i landsbyen giver særlige potentialer i form af liv hele året for den lille landsby. Hertil vil udviklingen på Gedehøjgård yderligere tilføre landsbyen liv og være medvirkende til at udvikle kvalitetstilbud i udviklingen af helårsturisme og naturturisme. En sti fra Jyderup til Vig vil give byens borgere og højskoleelever lettere adgang til Vig og de faciliteter, der ligger her.

7L6 Kelstrup

Kelstrup er en mindre landsby, der ligger godt 1 km syd for Vig - mellem den nuværende Rute 21 og lokalbanens banelegeme. Landsbyen består af to dele, der er adskilt af åbent land og forbundet med en enkelt vej. Den sydlige del er den oprindelige landsby med gårde, landhuse, ridecenter og andre erhverv. Den nordlige del er en stort set udbygget parcelhusudstykning fra 1970erne. Der findes ikke andre bevaringsmæssige kvaliteter i landsbyen end den fredede Kelstrup Ruin.

Landskabeligt ligger Kelstrup på kanten mellem dødislandskabet mod vest og den inddæmmede Sidinge Fjords lavtliggende arealer mod øst. Landsbyen ligger i et opdyrket landbrugsområde med spredte, mindre moser, søer og enge. Der ligger to offentlige skove inden for en afstand af 2 km fra landsbyen.

7L7 Ulstrup

Ulstrup består af en mindre samling af landhuse og gårde beliggende øst for Vig mod Egebjerghalvøen. Den gamle forskole er omdannet til efterskole.

Den østlige del af Ulstrup ligger i kanten af kulturmiljøet „Landsbyejerlavet Eskilstrup“. Der er tale om opdyrket landbrugsland med flere lavninger i dødislandskabet i form af moser eller vandhuller.

Landsbyen er afgrænset så den mere eller mindre følger bebyggelsens afgrænsning. Det skal dog bemærkes, at arealet tilhørende efterskolen, matr.nr. 3f og 4d, begge Eskilstrup by, Vig, kun kan udbygges til formål vedrørende efterskolen. Der er således ikke mulighed for udbygning af landsbyen på disse arealer.

7L8 Landsbyen Jyderup Lyng

Landsbyen Jyderup Lyng ligger i sommerhusområdet Jyderup Lyng (rammeområde 7S1). Bebyggelsen ligger ud til Strandlystvej, der forbinder landevejen Nykøbing-Slagelsevej med Lyngvejen. Bebyggelsen anvendes primært til helårsboliger og enkelte gårde. Ud mod Lyngvejen findes en enkelt restauration.

7L9 Landsbyen Vig Lyng

Dette rammeområde består af en samling helårshuse og erhverv, som dagligvarehandel og ejendomshandlere, langs Lyngvejen i det udbyggede sommerhusområde langs Sejerø Bugt.

Vejarealet er kerneområde i forhold til forbedring af Lyngvejen. Således skal forbedringer af vejstrækningen og arealer op til denne, skabe et rarere rum at færdes i for gående og cyklende. Der bør markeres særlige pladsdannelser på strækningen - eksempelvis ved dagligvarebutikken.

7.6 SOMMERHUSOMRÅDER

7S1 Hønsinge - Vig Lyng

Sommerhusområdet er den sydlige del af den omfattende sommerhusbræmme langs Sejerø Bugt. Dette rammeområde afgrænses af Skansevej i nord og slutningen af sommerhusområdet mod Høve Stræde i Syd.

Området dækker et areal på knap 500 ha, der for en stor dels vedkommende er udbygget. Kun få dele af sommerhusområdet er lokalplanlagt. Der findes flere forskellige naturtyper i området samt enkelte fredninger ud mod kysten.

7.7 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

7LA1 Korevlen Syd

Hele kyststrækningen, fra den sydlige del af Korevlerne til Høve Strand, er samlet i dette rammeområde. Der er omfattende fredninger og naturbeskyttelser i området - herunder Natura 2000 og strandbeskyttelses-linje. Zoneforholdet er blandet, både sommerhusområde og landzone, og kan overføres til landzone.

7R3 Solborgen

Solborgen er et 5,3 ha stort areal, der anvendes til feriekoloni. Den eksisterende bebyggelse er trukket tilbage på grunden og består af en større hovedbygning og tre selvstændige sommerhusenheder. Hele det midterste areal er udpeget som beskyttet natur med hhv. hede og overdrevsbevoksning.

Området kan anvendes til feriecenter. Der skal ved ny bebyggelse tages hensyn til de naturmæssige værdier i området. Således kan bebyggelse placeres langs Lyngvej og langs Solborgleddet.

7R4 Høve Strand

Feriekolonien og stævnepladsen ved Høve Strand ligger ud til den sydlige del af Lyngvejen. Feriekolonien dækker et område på 6,3 ha, hvor den vestlige del støder direkte op til den fredede kyststrækning og badestrand ved Sejerø Bugt. Hovedparten af den eksisterende bebyggelse ligger ud til Lyngvejen. Bebyggelsen rummer ikke særlige bevaringsværdier. Det bagvedliggende areal anvendes til boldbaner og mindre skovområder. Arealet udgjorde tidligere den fysiske ramme for det årlige gymnastiksommerstævne for børn og voksne – "Høvestævnet".

Hovedparten af arealet er omfattet af strandbeskyttelse; den yderste del af arealet, ud mod det offentlige strandareal, er naturbeskyttet (strandoverdrev). Naturområdet bevares og skal henligge ubebygget med fri offentlig adgang. Ved eventuel fremtidig ændret anvendelse kan bebyggelsen indrettes til feriecenter. Den åbne karakter i området skal bevares, ligesom den glidende overgang mellem rammeområdet og det offentlige strandareal bevares. Hegning tillades ikke.

7R5 Sejerborg

Feriekolonien Sejerborg ligger mellem den sydlige del af Lyngvejen og strandarealet ved Høve Strand.

Arealet, der er på i alt 4,6 ha, har høje bygningsmæssige og naturmæssige kvaliteter. Hovedbygningen er opført i 1939 og fremstår, med sine to etager og murede bygningskroppe, som en slags borg ud mod Lyngvejen.

Området ligger i landzone og er udlagt til naturområde. Ved eventuel fremtidig ny anvendelse kan bebyggelsen indrettes til feriecenter. Strandbeskyttelseslinjen går helt op til den eksisterende bebyggelse. Der kan således ikke bebygges eller beplantes yderligere.

Den åbne karakter ved hedeområdet skal bevares, ligesom området ved hjælp af naturpleje kan gøres mere åbent. Offentlighedens adgang til strandarealerne skal sikres og forbedres. Den vestlige del af arealet kan sammentænkes med det offentlige areal, der findes både vest og, i mindre omfang, nord for området. Hegning tillades ikke.



Sejerborg

7R6 Ericavejkolonien

Feriekolonien, på hjørnet af Lyngvejen og Ericavej, har en central beliggenhed i sommerhusområdet. Således ligger den overfor Lyngvejens eneste dagligvarehandel og tæt ved restauranter, minigolf mv. Samtidig ligger bebyggelsen kun 750 m fra attraktiv badestrand.

Ejendommen er 2,2 ha stor. Der er registreret beskyttede naturtyper, græshede og overdrev, i den nordlige og østlige del af arealet.

Ved eventuel afvikling af feriekolonifunktionen kan området fremover anvendes til feriehusbebyggelse. Ved lokalplanlægning skal placering af nye byggefelter afstemmes i forhold til de naturmæssige værdier på ejendommen. Ved ændret anvendelse skal området bevare den åbne karakter og tilknytning til det øvrige sommerhusområde.

7R7 Hestecenter

Her planlægges for et nyt Hestecenter, som kan rumme en række væsentlige faciliterer i forhold til at huse store hestearrangementer, der skal kunne tiltrække både lokale men særligt turister og lignende indenfor hestesport og hestekultur. Et center af denne type som understøtter en specifik niche af fritidserhvervet, som understøtter, forudsætter og benytter det odsherredske landskab. Strategisk er det passer denne typer turisme rigtig godt ind i Odsherred, og er derfor en turisme vi ønsker at understøtte. På en placering som samtidig i dag allerede er afskærmet fra det omkringliggende landskab, og derfor ikke påvirker landskabet indenfor kystnærhedszonen.

Området ligger i kystnærhedszonen i umiddelbar tilknytning til et større ferie og fritidsbebyggelse - sommerhusområde. Den særlige planmæssige begrundelse for placeringen er at dette sted er det eneste indenfor kommunegrænsen hvor der i tilknytning til både skov og allerede eksisterende Hestefaciliteter vil kunne etableres et center af den her form. Området ligger indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor hvis området skal bebygges skulle tages stilling til denne.



Høve Strand set ud mod Sejerø Bugt

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I VIG

Adresse	Matrikel / ejerlav	Opførelsesår	SAVE-værdi
34254 Børresensvej 2	9AH, VIG	1902	7
34079 Ravnsbjergvej 7B	3D, VIG	1937	4
34072 Møllevej 8	2E, VIG	1910	4
34389 Enghavevej 7	12S, VIG	1900	5
34073 Ellekildevej 1	13A, VIG	1881	6
34077 Ravnsbjergvej 21	3A, VIG	1000	5
34077 Ravnsbjergvej 21	3A, VIG	1900	6
34084 Ravnsbjergvej 19	3I, VIG	1923	4
34084 Ravnsbjergvej 19	3I, VIG	1000	5
34086 Ravnsbjergvej 17	3L, VIG	1777	6
34081 Ravnsbjergvej 15	3F, VIG	1735	6
34599 Ravnsbjergvej 13	47, VIG	1900	4
34083 Ravnsbjergvej 11	3H, VIG	1910	6
34078 Ravnsbjergvej 9	3C, VIG	1905	5
34079 Ravnsbjergvej 7B	3D, VIG	1937	4
34079 Ravnsbjergvej 7A	3D, VIG	1937	4
34597 Ravnsbjergvej 5	46A, VIG	1927	4
34080 Ravnsbjergvej 1	3E, VIG	1887	4
34232 Vig Hovedgade 31	9B, VIG	1911	4
34160 Vig Hovedgade 24C	7K, VIG	1895	4
34070 Møllevej 6	2B, VIG	1910	4
34462 Mejerivej 8A	14S, VIG	1911	4
34491 Lindevej 3	14BD, VIG	1927	4
34398 Enghavevej 12A	12AI, VIG	1936	5
34403 Enghavevej 9	12AO, VIG	1915	4
34164 Vig Hovedgade 28B	7P, VIG	1923	5
34256 Vig Hovedgade 39	9AK, VIG	1907	5
34252 Vig Hovedgade 35	9AE, VIG	1928	4
34237 Vig Hovedgade 33	9I, VIG	1880	4
34165 Vig Hovedgade 28A	7Q, VIG	1917	4
34206 Vig Hovedgade 26A	7BO, VIG	1902	5
34161 Vig Hovedgade 24B	7M, VIG	1910	6
34167 Vig Hovedgade 24A	7U, VIG	1897	4
34158 Vig Hovedgade 22A	7F, VIG	1907	4

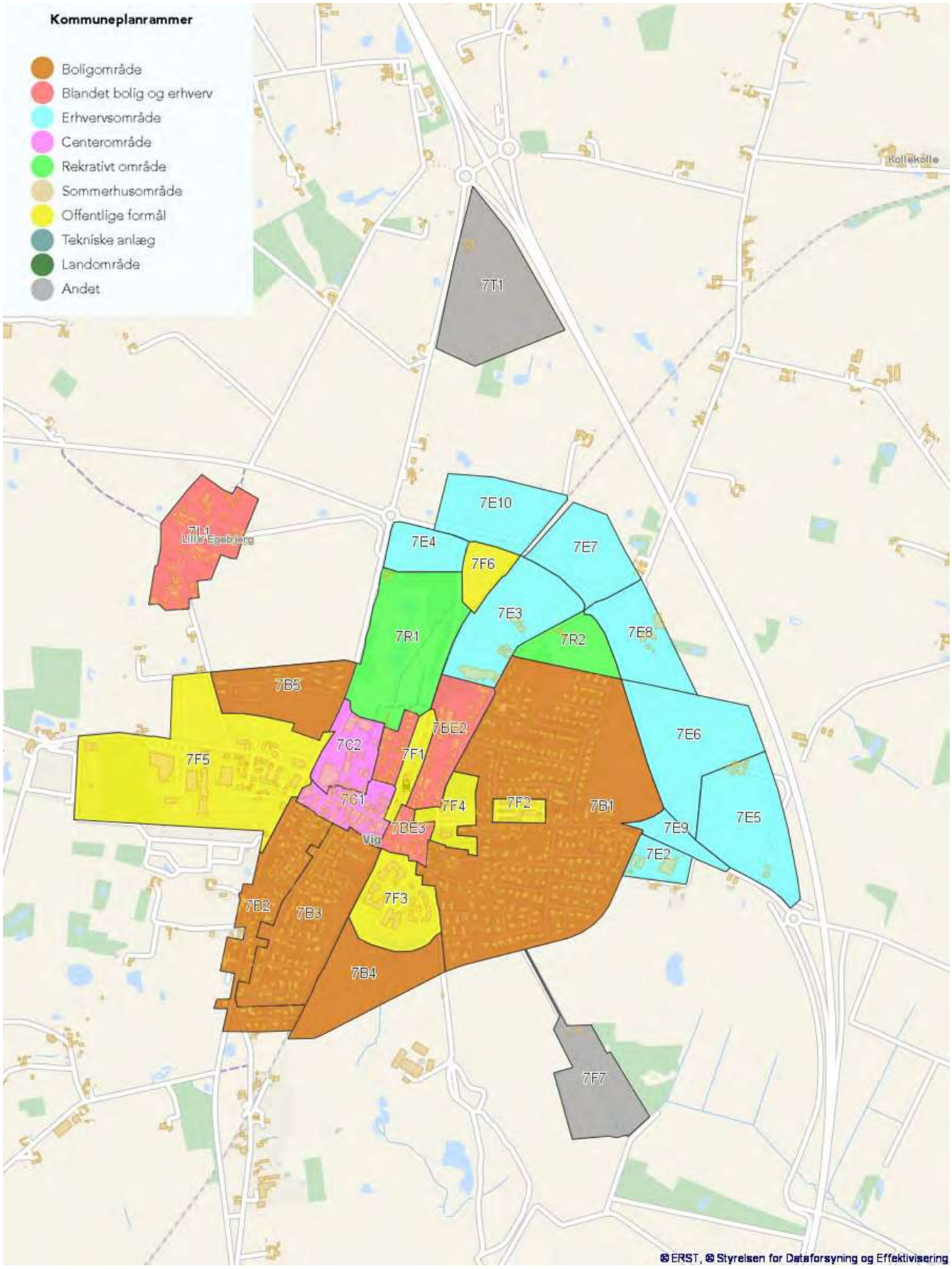
Adresse	Matrikel / ejerlav	Opførelsesår	SAVE-værdi
34595 Vig Hovedgade 21	44B, VIG	1870	5
34592 Vig Hovedgade 19	42B, VIG	1907	4
34582 Vig Hovedgade 17	42A, VIG	1905	4
34455 Vig Hovedgade 16	14H, VIG	1897	4
21719 Vig Hovedgade 13	41D, VIG	1912	3
34406 Vig Hovedgade 11	41B, VIG	1900	5
34581 Vig Hovedgade 7A	26D, VIG	1910	5
34492 Vig Hovedgade 6	14BG, VIG	1932	4
34451 Vig Hovedgade 4	14C, VIG	1912	4
34386 Vig Hovedgade 3B	26B, VIG	1905	5
34450 Vig Hovedgade 2	14B, VIG	1881	4
34384 Vig Hovedgade 1	12L, VIG	1900	4
34449 Vig Stationsvej 7	14A, VIG	1900	5
21717 Vig Stationsvej 3	14EG, VIG	1900	5
39101 Vig Stationsvej 2C	51B, VIG	1900	4
34293 Nygade 31	9CR, VIG	1935	4
34292 Nygade 29	9CQ, VIG	1931	4
34236 Nygade 26	9BB, VIG	1916	4
34291 Nygade 25	9CP, VIG	1927	3
34266 Nygade 24	9BD, VIG	1900	4
34265 Nygade 22	9BC, VIG	1920	5
34231 Nygade 21	9A, VIG	1900	4
34289 Nygade 20	9CN, VIG	1923	3
34263 Nygade 18	9AZ, VIG	1911	4
34251 Nygade 17	9AD, VIG	1917	4
34264 Nygade 16	9BA, VIG	1902	4
34248 Nygade 15	9Æ, VIG	1897	7
34258 Nygade 14	9AN, VIG	1901	4
34246 Nygade 13	9V, VIG	1897	5
34250 Nygade 12	9AC, VIG	1900	4
34242 Nygade 11	9R, VIG	1900	5
34249 Nygade 10	9AA, VIG	1922	5
34241 Nygade 9	9Q, VIG	1907	6
34290 Nygade 8	9CO, VIG	1908	5
34239 Nygade 7	9N, VIG	1895	5

Adresse	Matrikel / ejerlav	Opførelsesår	SAVE-værdi
34243 Nygade 6	9S, VIG	1877	5
34262 Nygade 5	9AX, VIG	1910	6
34240 Nygade 4	9O, VIG	1888	5
34238 Nygade 2B	9M, VIG	1928	5
34233 Nygade 2A	9C, VIG	1929	3
34253 Nygade 3	9AF, VIG	1897	6
34261 Nygade 1	9AV, VIG	1897	6
34490 Soltoften 8	14BC, VIG	1925	4
34489 Soltoften 6	14BB, VIG	1925	4
34487 Soltoften 4	14AØ, VIG	1924	4
34486 Soltoften 2	14AÆ, VIG	1924	4
34471 Mejerivej 14	14AE, VIG	1917	6
34102 Møllevej 16	4L, VIG	1907	5
34095 Møllevej 12	4C, VIG	1902	6
34094 Møllevej 10	4B, VIG	1903	5
34069 Møllevej 2	2A, VIG	1880	4
34071 Møllevej 4	2D, VIG	1909	5
34470 Mellemvej 1	14AC, VIG	1927	4
34097 Møllevej 14	4E, VIG	1918	5
34469 Mejerivej 12	14AB, VIG	1900	6
34467 Mejerivej 10	14Ø, VIG	1927	6
39245 Mejerivej 8H	14BE, VIG	1911	6
34465 Mejerivej 4	14Z, VIG	1900	4
34461 Mejerivej 2	14R, VIG	1920	4
34496 Lindevej 11	14BM, VIG	1930	4
34494 Lindevej 9	14BK, VIG	1930	4
34493 Lindevej 7	14BH, VIG	1929	6
34495 Lindevej 5	14BL, VIG	1929	6
34488 Lindevej 1	14BA, VIG	1925	4
34468 Gl Nykøbingvej 13	14AA, VIG	1915	5
34464 Gl Nykøbingvej 11	14X, VIG	1909	5
34463 Gl Nykøbingvej 9	14V, VIG	1907	5
34460 Gl Nykøbingvej 7	14Q, VIG	1917	5
34459 Gl Nykøbingvej 5	14P, VIG	1907	5
34457 Gl Nykøbingvej 3	14L, VIG	1920	5

Adresse	Matrikel / ejerlav	Opførelsesår	SAVE-værdi
33983 Gl Nykøbingvej 2A	1A, VIG	0	2
33983 Gl Nykøbingvej 2A	1A, VIG	1854	2
34456 Gl Nykøbingvej 1	14I, VIG	1927	5
33987 Enghavevej 14A	12F, VIG	1908	6
34397 Enghavevej 10	12AH, VIG	1935	5
34402 Enghavevej 8	12AN, VIG	1936	5
34401 Enghavevej 6	12AM, VIG	1936	5
34382 Enghavevej 5	12I, VIG	1908	5
34383 Enghavevej 3	12K, VIG	1914	4
34590 Ellekildevej 6	40, VIG	1900	5
34380 Ellekildevej 2	12E, VIG	1777	5
34073 Ellekildevej 1	13A, VIG	1881	3
34073 Ellekildevej 1	13A, VIG	1881	3
34073 Ellekildevej 1	13A, VIG	1881	3
34073 Ellekildevej 1	13A, VIG	1881	3

7.8 RAMMER FOR VIG

Område-nr.	7B1	7B2	7B3	7B4
Navn	Boligområde Vig Øst og Blankebjerg	Boligområde Nygade	Boligområde Urmagerlodden	Boligområde Vig Syd
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde- Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog en maks. Bebyggelses-procent på 40. Byggelinje på 30 m parallelt med omfartsvejen		Ved tæt-lav dog en maks. Bebyggelses-procent på 40	Ved tæt-lav dog en maks. Bebyggelses-procent på 40
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone



Vig og Lille Egebjerg

Område-nr.	7B5	7BE1	7BE2	7BE3
Navn	Boligområde Vig Bakke	Ved Lindevej	Vig Mejerivej	Vig Hovedgade
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	50	50	50
Maks. etageantal	2	2	2	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved etablering af boliger indenfor bluespots skal der etableres afværge-foranstaltninger, eksempelvis ved terrænregulering	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	7C1	7C2	7E1	7E2
Navn	Vig Hovedgade	Vig Center	Erhvervsområde Gl. Nykøbingvej	Erhvervsområde Møllevej
Anvendelsesformål	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Centerområde - Større butiksareal	Erhvervsområde - Lettere industri	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	100	50	40	40
Maks. etageantal	2,5	2	2	2
Maks. bygningshøjde	12	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiksstørrelser	Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer: 1.200 m^2. Udvalgsvarer: 500 m^2. Arealudlæg frem til 2029: Dagligvarer: 1.000 m^2. Udvalgsvarer: 500 m^2.	Miljøklasse 2	Miljøklasse 2
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	7E3	7E4	7E5	7E6
Navn	Uglekildegård erhvervsområde	Erhvervsområde Vig Nord	Erhvervsområde Vig Øst	Vig Parkvej Øst
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Tungere industri	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	40
Maks. etageantal	2	2	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 3. Den sydøstlige del kan desuden anvendes til kraftvarme-værk. Byggelinje 30 m parallelt med omfartsvejen	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3. Mulighed for tankstation, el-ladestation og butikker med særligt plads-krævende vare-grupper. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser. Gældende sammenlagt for rammeområde 7E5 og 7E6.	Miljøklasse 1-3. Mulighed butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiksstørrelser. Gældende sammenlagt for rammeområde 7E5 og 7E6
Nuværende zone	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	7E7	7E8	7E10	7F1
Navn	Vig Parkvej Nord	Vig Parkvej Nordøst	Vig Parkvej	Vig Station
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til offentlige formål - Jernbanestation
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	40
Maks. etageantal	2	2	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 2-5	
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	7F2	7F3	7F4	7F5
Navn	Vig Aktivitetscenter	Baeshøjgård	Vig Kirke	Vig Kulturpark
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål - Kirker og kirkegårde	Område til offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	40
Maks. etageantal	2	2	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	12
Bemærkninger	Kan anvendes til ældrecenter, ældreboliger o.l.	Kan anvendes til ældrecenter, ældreboliger o.l.		Kan anvendes til uddannelses-institutioner, kulturelle anlæg, idrætsanlæg
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	7F6	7R1	7R2
Navn	Grønt område og parkering - Vig Nord	Vig Naturpark	Rekreativt område Nord
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål -	Rekreativt område - Naturområde	Rekreativt område - Naturområde
Maks. bebyggelsesprocent			
Maks. etageantal			
Maks. bygningshøjde			
Bemærkninger	Kan anvendes til grønt område og parkering	Må ikke udstykkes eller bebygges	Må ikke udstykkes eller bebygges
Nuværende zone	Landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone



7.9 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	7L1	7L2	7L3	7L4
Navn	Lille Egebjerg	Sidinge	Eskilstrup	Hønsinge
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	7L5	7L6	7L7	7L8
Navn	Jyderup	Kelstrup	Ulstrup	Landsbyen Jyderup Lyng
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	7L9
Navn	Landsbyen Vig Lyng
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5
Nuværende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Landzone

7.10 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	7S1
Navn	Sommerhusområde Hønsinge - Vig Lyng
Anvendelsesformål	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1
Maks. bygningshøjde	5
Nuværende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde

7.11 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

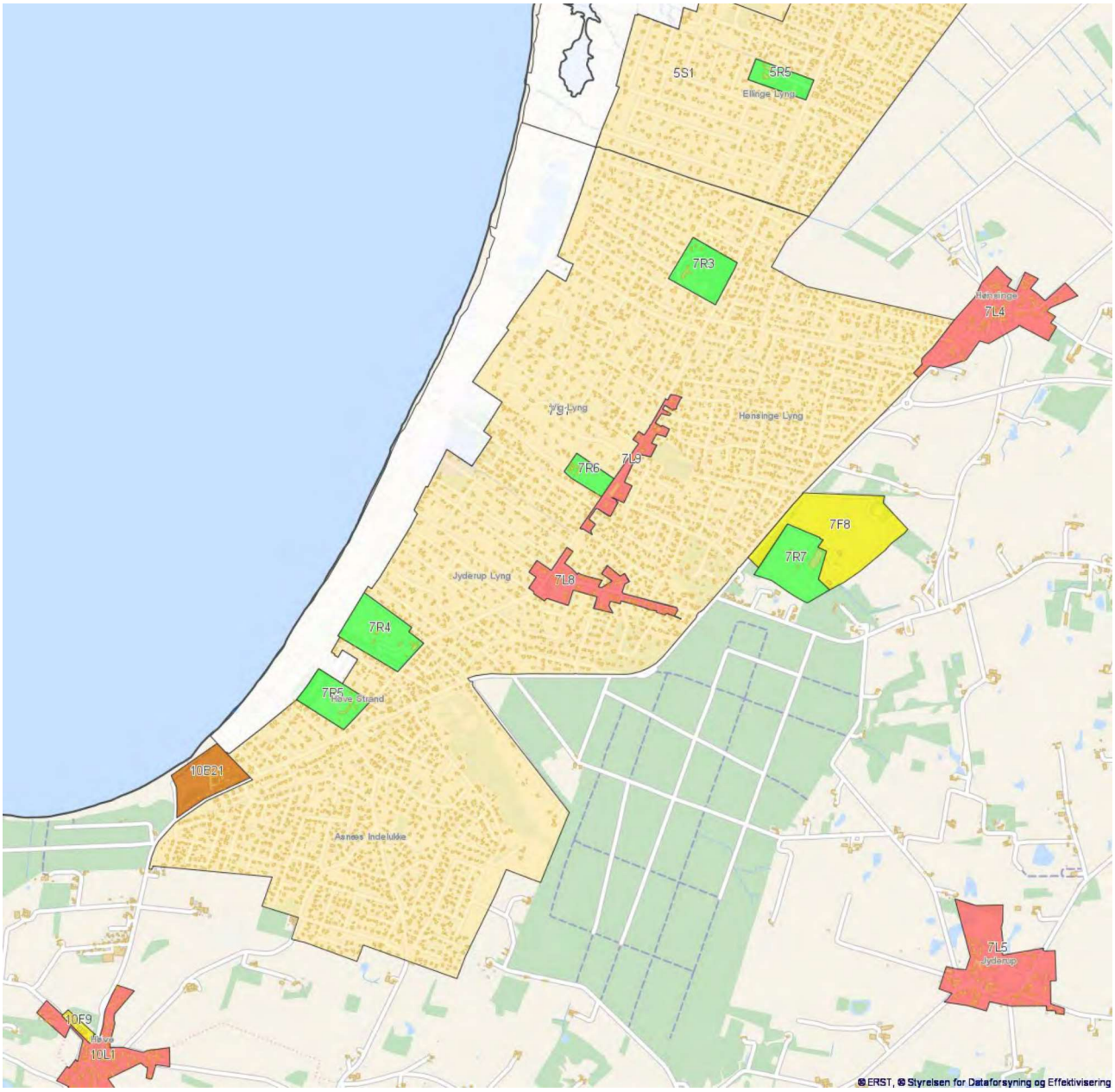
Område-nr.	7F7	7F8	7LA1	7R3
Navn	Vig Renseanlæg	Nygården i Hønsinge	Korevlen Syd	Solborgen
Anvendelsesformål	Tekniske anlæg Rensningsanlæg	Område til offentlige formål	Landområde - Naturområde - Strandareal	Rekreativt område - Feriecentre
Maks. bebyggelsesprocent	10	10		15
Maks. etageantal	1	1		1
Maks. bygningshøjde	5	5		5
Bemærkninger		Må anvendes til jordbrug, rekreative formål, modtage- og omlastnings-station samt til antennemast for almen tele-kommunikation	Må ikke udstykkes eller bebygges bortset fra servicebygninger i overens-stemmelse med frednings-bestemmelserne	
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Sommehus-område

Område-nr.	7R4	7R5	7R6	7R7
Navn	Høve Strand	Sejerborg	Ericavej-kolonien	Hestecenter
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Feriecentre	Rekreativt område - Feriecentre	Rekreativt område Feriehusbebyggelse	Sports- og idrætsanlæg (5120))
Maks. bebyggelsesprocent	10	10	15	15
Maks. etageantal	1	2	1	1,5
Maks. bygningshøjde	5	7,5	5	8,5
Bemærkninger	Må ikke bebygges eller udstykkes yderligere	Må ikke bebygges eller udstykkes yderligere		
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Sommerhusområde	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Sommerhusområde	Landzone

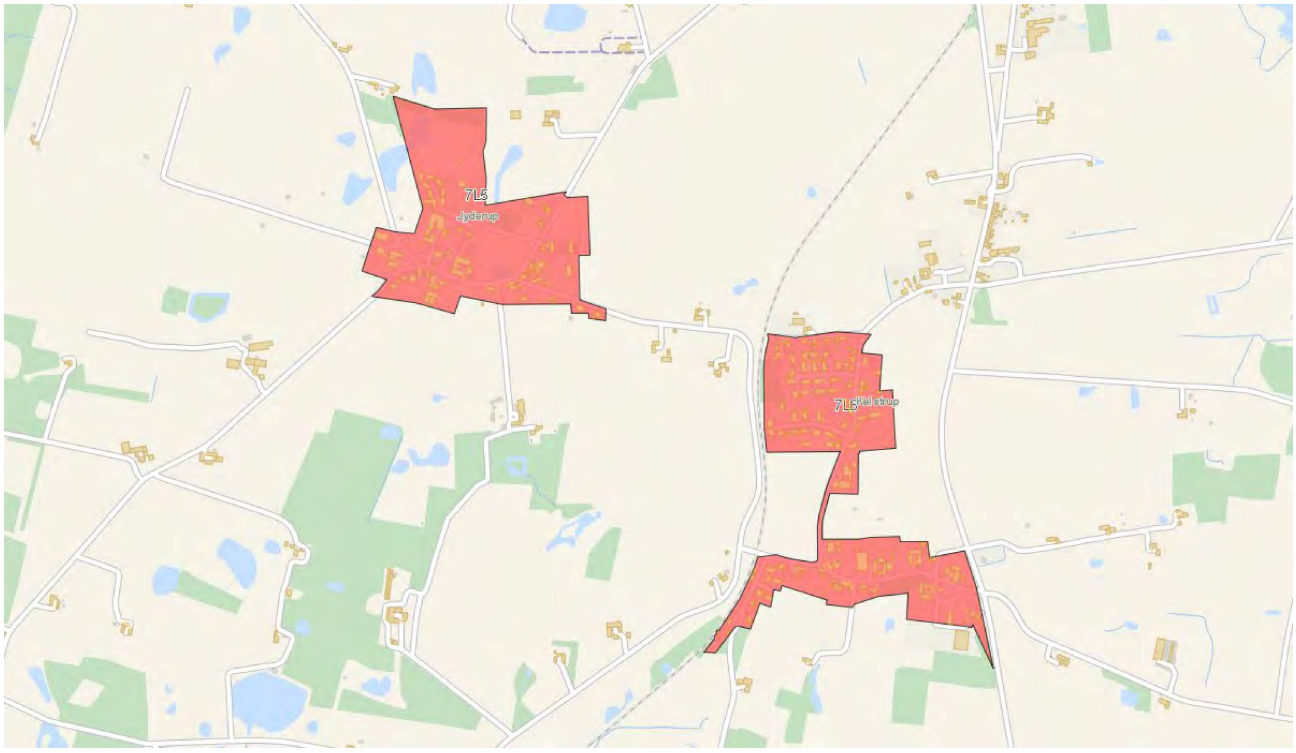
Område-nr.	7T1
Navn	Biogasanlæg nord for Vig
Anvendelsesformål	Teknisk anlæg i form af et biogasanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	Der må opføres op til 15.000 m^2 etageareal inklusive plansilo (lagerplads for "tør" biomasse)
Maks. etageantal	Der må opføres bebyggelse med et samlet rumfang på op til 45.000 m3. Hertil kommer plansilo (lagerplads for "tør" biomasse) med et rumfang på op til 35.000 m3
Maks. bygningshøjde	26 m over byggemodnet terræn
Bemærkninger	Skorsten må være op til 25 m høj
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone



Sidinge landsby og Ulstrup og Eskilstrup



Jyderup lyng, Asnæs indelukke, Hønsinge lyng



Jyderup og Kelstrup



Sommerhusområder, Hønsinge og Nygården i Hønsinge



8 Egebjerg og omegn



8 EGEBJERG OG OMEGN

Egebjerg og omegn rummer, udover Egebjerg-Glostrup by, syv små landsbyer: Strandhuse, Bøsserup, Lestrup, Unnerud, Gelstrup, Bråde-Hølkerup og Abildøre samt tre sommerhusområder: Bøsserup Strand, Englandshuse og Abildøre.

Landskabet omkring Egebjerg er fortrinsvis præget af dødisrelieffer fra sidste istid. Langs Isefjordskysten, ved sommerhusområderne Bøsserup Strand og Englandshuse, ligger i nord-sydgående retning et strøg af randmoræner afsluttet med bløde skrænter ned mod stranden.

Landskabskarakteren fremstår tydeligt i hele karakterområdet, med den åbne og enkle landbrugsflade i det bølgede terræn med spredtliggende smågårde, mindre samlinger af husmandssteder og mindre landsbyer.

Landskabskarakterens oprindelse, som udskiftet jordbrugslandskab, kan stadig aflæses tydeligt i landskabet. Flere af landsbyerne har bevaret deres oprindelige struktur. Smågårde og husmandssteder ligger spredt i det udskiftede landskab og udstykningsstrukturerne kan stadig erkendes i hegnsstrukturen. De landsbyer, som er vokset i løbet af de senere år, ligger fint afgrænset i forhold til det omkringliggende landskab uden at påvirke det i nævneværdig grad.

Landsbyernes placering inde på den bølgede landbrugsflade, trukket tilbage fra kysten, og husmandsstedernes placering i de mere bakkede områder, afspejler tydeligt naturgrundlaget i området. De små vandfyldte lavninger spredt på fladen er karakteristiske for det dødisprægede landskab.

I kommuneplanens hovedstruktur er Egebjerg-halvøen udpeget som en del af et større uforstyrret landskab uden mulighed for større tekniske anlæg. Jordbruget betegnes som godt og har karakter af særlig værdifuld landbrugsjord i et område, hvor skovrejsning er mulig. Langs Isefjordskysten er der udpeget to økologiske forbindelseslinjer.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 1.482
- Udvikling siden 2010: -5 %



Byudvikling Egebjerg

Egebjerg betegnes som lokalby, ligger midt på Egebjerg-halvøen og fungerer primært som lokalby for landsbyerne og de nærmeste sommerhusområder.

8.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Egebjerg er fint afgrænset i forhold til det omkringliggende landskab, som hovedsageligt består af markbrug i et område med status af særlig værdifuld landbrugsjord. Egebjerg Kirke ligger oven for byen på en bakketop, hvor der er udsyn over hele byen og det tilstødende landskab. Ud over 300 m-kirke-beskyttelseslinjen er arealerne omkring kirken også omfattet af en fredning, som sikrer udsigten fra bakketoppen.

Set herfra ligger byens huse og putter sig i det grønne nedenfor skråningen. De fortrinsvis røde tegltage giver byen et klart og helstøbt udtryk, som ved opmærksomhed på materialevalget ved fremtidigt nybyggeri samt om- og tilbygninger kan forstærkes yderligere. Møllen, der nu er bolig, præger desuden landskabet markant.



Egebjerg og omegn

Egebjerg-projektet

Egebjerg Projektet er et projekt, der kombinerer lokalbefolkningens velunderbyggede værdigrundlag og etiske principper med den livsstil og de fællesskaber, der er karakteristisk for Egebjerg-halvøen. Sammen med en respekt for landskabet medvirker disse kvaliteter til at opretholde – eller forbedre – en balance mellem kultur- og naturlandskabet

Bystruktur

Egebjerg består af to sammenvoksede landsbyer, Glostrup og Egebjerg, som op igennem 1900-tallet, og særligt med parcelhuskvarterer fra 1960'erne, er vokset sammen til én landsby. Byen består dels af de gamle gårde i Egebjerg og Glostrup, tidligere butikker langs Egebjerg Hovedgade samt nyere parcelhusområder.

Der er nu to økosamfund med forsøgsbyggeri i Egebjerg, Fri og fro fra 2004 og Egeskoven fra 2020. Begge områder består hovedsageligt af enfamiliehuse. Denne type boligudvikling kan være med til at sikre Egebjerg en bæredygtig fremtid. Der skal dog inden der planlægges for yderligere boligbebyggelse udarbejdes en samlet plan for Egebjerg med inddragelse af områdets byens beboere inden yderligere planlægning for beboelse.

Erhverv og service

Egebjerg har en detailhandelsbutik på Egebjerg Hovedgade og en velfungerende skole med tilhørende SFO og børnehave.

Der er to erhvervsområder i Egebjerg. Det sydvestlige er håndværkerområde for lettere erhverv. I den sydøstlige del er udlagt et større erhvervsområde til tung industri. Umiddelbart syd for erhvervsområdet er der mulighed for udvidelse af industrien eller anden pladskrævende virksomhed.

Trafikstruktur

Trafikalt ligger Egebjerg i en isoleret del af Odsherred med den gennemgående færdselsåre fra Nykøbing i nord til Herrestrup i syd. Der er busforbindelser fra Egebjerg til Vig, Nykøbing og Asnæs. Adgangen og forbindelsen til det åbne land, samt de omkringliggende landsbyer og Isefjordskysten, udgøres af mindre veje.

Rekreativ, grøn struktur

Den grønne struktur i Egebjerg består af små områder, der alle fungerer som fællesarealer og på hver deres måde fungerer som sociale og rekreative mødesteder for beboerne. Der er allerede et godt sammenhængende stisystem mellem de grønne områder og institutionerne i Egebjerg. I den fremtidige planlægning bør der sikres en bedre adgang til det åbne land gennem stiforbindelser til de omkringliggende landsbyer og sommerhusområder langs Isefjordskysten.

Selv med et ret lille opland og kun 15 km til Nykøbing er der forholdsvis mange aktive borgergrupper, foreninger og klubber i Egebjerg. Skole og foreninger m.fl. har i en årrække sammen taget mange initiativer til områdets rekreative brug. Lokalbefolkningen udfører i 2017-21 "Egebjerg-projektet", som tager afsæt i en helhedsorienteret udviklingsplan for hele Egebjerghalvøen. Udviklingsplanen er i 2016 udarbejdet af en lokal aktørgruppe på grundlag af en dialogbaseret proces med borgerinddragelse.

8.2 LANDSBYERNE

Mange bebyggelser i landsbyerne på Egebjerg-halvøen er bevaringsværdige og bør udpeges og registreres efter SAVE-metoden i et fremtidigt kulturmiljøatlas. Desuden bør karakteristiske træer, buske og anden beplantning bevares for at sikre de samlede landskabstræk.

8L2 Strandhuse

Strandhuse ligger ca. 7 km syd for Nykøbing og er en landsby med fisker- og landhuse. Strandhuse ligger trafikalt centralt på Egebjergvej, som er den sydlige indfaldsvej til Nykøbing. Oprindelig er Strandhuse et lille fiskerleje - afgrænset af Isefjorden mod øst og af Anneberg Skov mod nordvest. Der er enkelte små erhvervsvirksomheder i Strandhuse. Kysten langs den nordlige ende af Strandhuse er udlagt til offentlige formål. Omkring slutningen af 1960'erne blev Strandhuse udbygget med et lille parcelhuskvarter.

Der er offentlig transport med bus til hhv. Nykøbing, Nr. Asmindrup og Egebjerg, hvor de nærmeste dagligvarebutikker og institutioner findes.

Cykelrute 40, Fjordstien, går gennem Strandhuse, hvilket giver en god forbindelse til det omkringliggende landskab. Gennem Anneberg Skov er det muligt at færdes til fods og på cykel hele vejen til Nykøbing.

Strandhuse er, pga. de gode stiforbindelser, beliggenhed og offentlig adgang til Isefjorden, et attraktivt område. Der er stadigvæk nogle ubebyggede parcelhusgrunde i Strandhuse, hvilket giver mulighed for en huludfyldning i landsbyen.

8L2 Bøsserup

Bøsserup landsby ligger 3 km nord for Egebjerg og kun knap 1 km fra Isefjordskysten med sommerhusområdet Bøsserup Huse. Selve Bøsserup består kun af to udflyttede gårde og et nyere opført hus. Der drives traditionelt landbrug i Bøsserup - bl.a. en frugtplantage

8L3 Lestrup

Landsbybebyggelsen Lestrup ligger ca. 2 km nord for Egebjerg og få hundrede meter vest for Ulkerup Skov - kun adskilt af marker. Landsbyen tæller lidt over 20 husstande med bebyggelse hovedsagelig langs Egebjergvej. Den nyere Egebjergvej er anlagt tværs gennem Lestrup, men kører man igennem landsbyen, kan man flere steder stadigvæk erkende den gamle vej, som den har snoet sig igennem bebyggelsen.

Udover landbrug med dyrehold findes enkelte små virksomheder i landsbyen.

8L4 Unnerud

Unnerud ligger ca. 2 km nord for Egebjerg – knap 1 km fra Isefjordskysten. Landsbyens bebyggelse knytter sig til to mindre veje; Unnerød Stræde og Sølvagervej.

Unnerud består af tre gårde og 12 huse. En lokalplan fra 2006 har åbnet mulighed for huludfyldning med fem nye boliger i landsbyen. Der drives traditionel landbrugsdrift i Unnerud og desuden ligger der et stengalleri i landsbyen.

Unnerud etablerede i 2018 Kunstkollektiv og forsamlingshuslokaler til benyttelse for unge kunstnere og områdets borgere

8L5 Gelstrup

Gelstrup landsby ligger ca. 1 km øst for Egebjerg og består af to gårde og to huse. Mod nord, ad Søgårdsvej, ses resterne af en gammel lindeallé. Et andet særpræg for Gelstrup er det eksisterende økologiske svinebrug, hvilket ses på mange svinehytter på markerne omkring landsbyen.

8R2 - Kongsøre Camping

Kongsøre camping ligger cirka 4 km syd for Egebjerg, og knap 500m fra Lammefjordskysten, ved Sidingedæmningen. Området ligger omgivet af landbrugsjord, og grænser til sydøst et sommerhusområde, som ligger langs kysten. Derved er området en del af et større område, som har et rekreativt formål. Området har en højt landskabsmæssig kvalitet og er Kongsøre camping er med til at understøtte turismen i Odsherred Kommune. Vurdering er at udvidelse af campingpladsen ikke vil påvirke omgivelsen i et højere grad. Campingpladser er sæsonbaseret, og er af en midlertidig karakter.

Odsherred Kommune ønsker at sikre en bredde i feriemulighederne i Odsherred Kommune, Camping er derfor en ferieform byrådet ønsker at sikre. Der er en generel tendens til at campingpladser ønskes omdannet til fx sommerhusgrunde eller lign. Samtidig er der en væsentlig begrænsning i lovgivningen, der begrænser mulighederne for etablering af nye campingpladser. For at sikre camping som ferieform fremadrettet ønsker byrådet derfor at give mulighed for udvidelse af denne eksisterende campingplads. Byrådet ser dermed ikke at der reelt er andre muligheder for at give mulighed for camping i den sydøstlige del af kommunen end at udvide denne eksisterende campingplads.



Bøsserup

8L6 Bråde-Hølkerup

Bråde-Hølkerup ligger ca. 2 km syd for Egebjerg – tæt øst for Abildøre landsby. Oprindelig bestod Bråde landsby af tre gårde og syv huse; i Hølkerup landsby var der seks gårde og et mindre antal huse. I 1960'erne er de to landsbyer, ligesom Egebjerg og Glostrup, smeltet sammen ved udstykningen af parcelhuskvarteret på Oldhøj.

Der er ca. 70 husstande med ca. 170 indbyggere i Bråde-Hølkerup tilsammen. Der drives landbrug fra nogle af gårdene. I Hølkerup ligger Niels Steensens Kollegium med op til 40 sengepladser.

8L7 Abildøre

Abildøre ligger ca. 2 km syd for Egebjerg – umiddelbart vest for Bråde-Hølkerup landsby.

Abildøre landsby består af fem gårde og et mindre antal huse, der ligger som randbebyggelse langs Egebjergvej. Der kan foretages huludfyldning ved udstykning af to parceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssig dyrehold.

8.3 SOMMERHUSOMRÅDERNE

8S1 Bøsserup Strand

Ud til Isefjordskysten, ca. 8 km syd for Nykøbing, ligger sommerhusområdet Bøsserup Strand. Der er god adgang til det omkringliggende landskab og kysten ad vandre- og cykelruter med forbindelse til Nykøbing. Syd for sommerhusområdet ligger en primitiv overnatningsplads med adgang både fra sti og fra kysten.

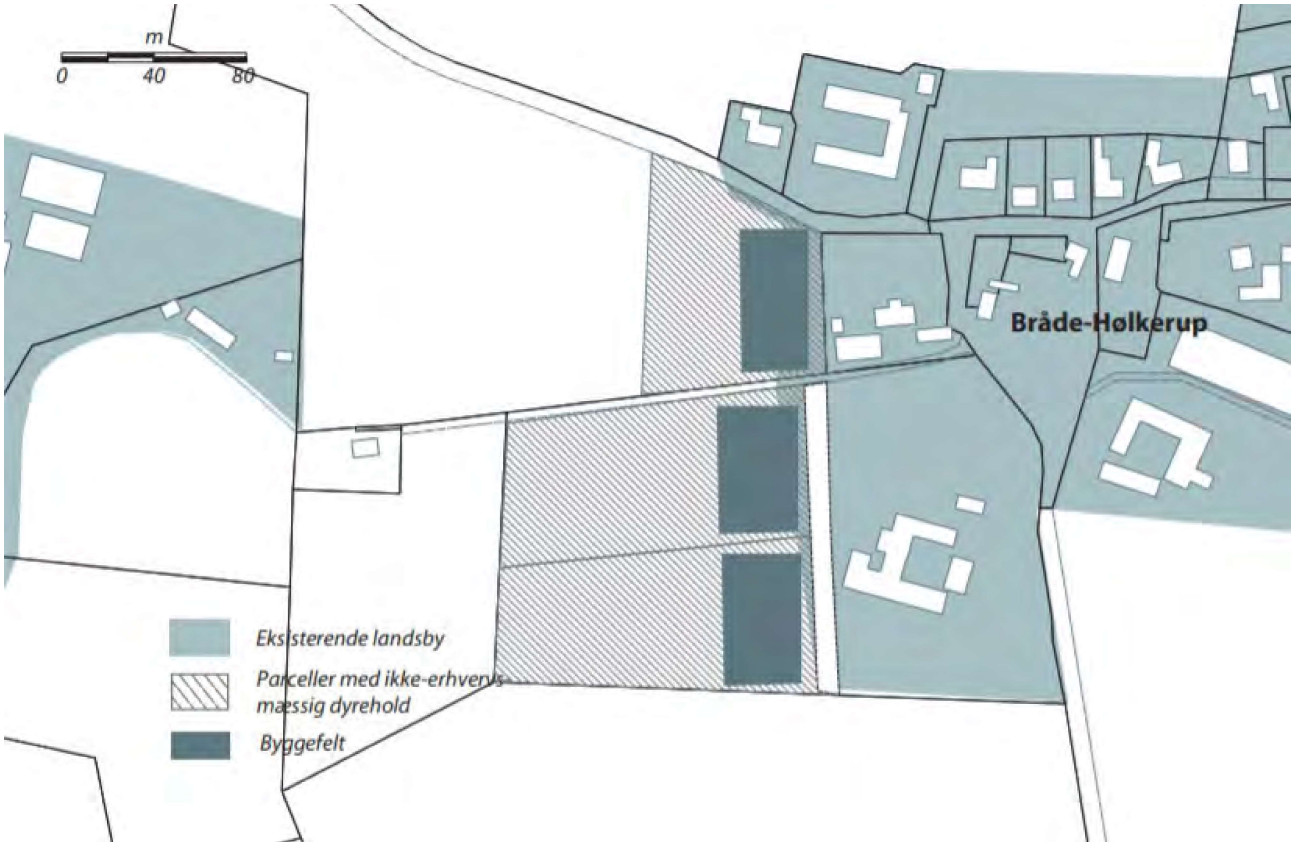
Fra Kongsøre Næbbe gennem Stokkebjerg Skov, sommerhusområderne Englandshuse og Bøsserup Strand og videre hele vejen til Rørvig Havn, går den gamle trampesti, Lodsstien, som er en del af Isefjordstien

8S2 Englandshuse

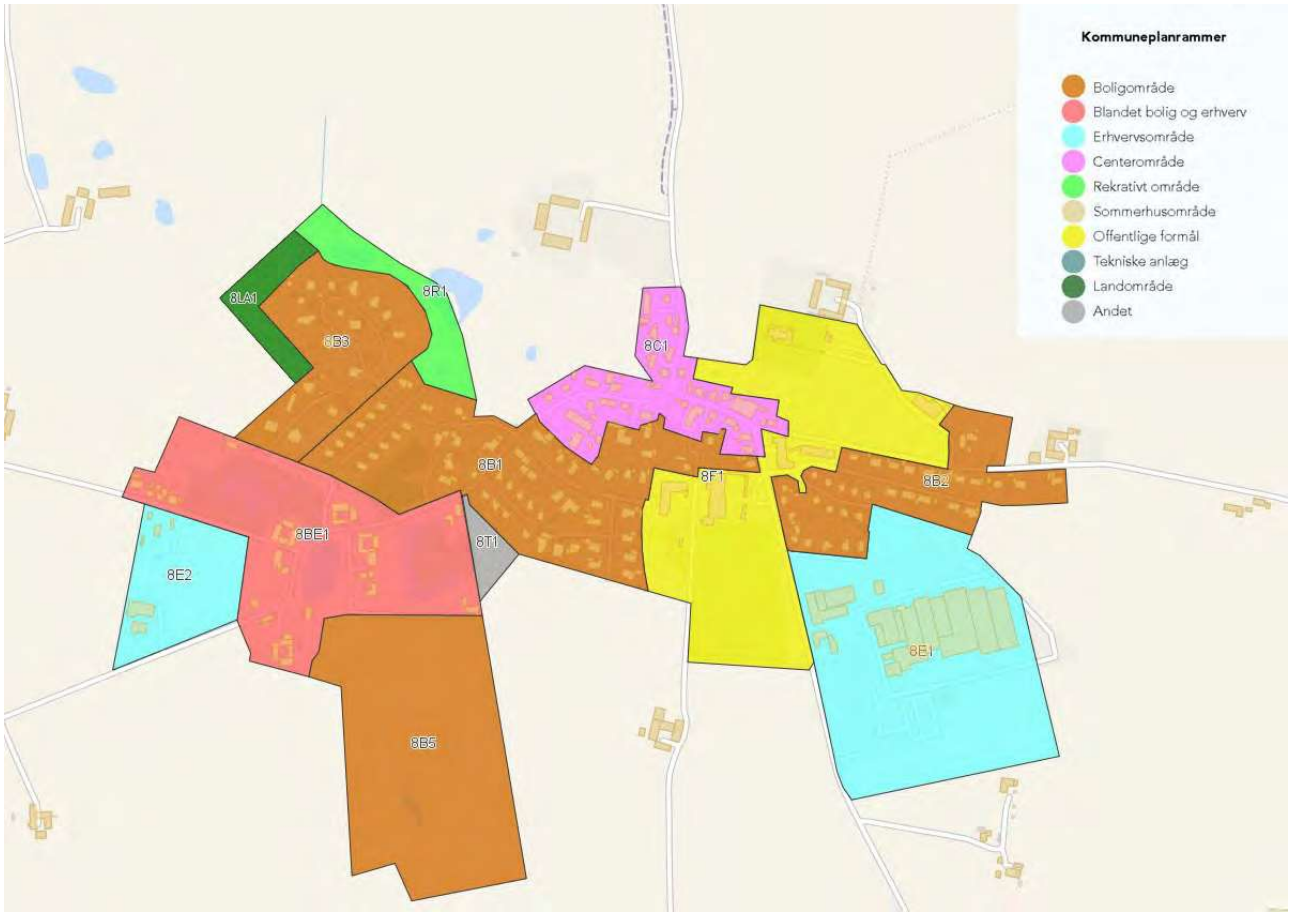
2 km syd for Bøsserup Strand ligger sommerhusområdet Englandshuse ud til Isefjordskysten. Området er oprindelig en husmandskoloni fra starten af 1900-tallet, som i 1950'erne og 1960'erne blev udstykket til sommerhuse. Der er god adgang til det omkringliggende landskab med både Stokkebjerg Skov, som nu er blevet åbnet for primitiv overnatning syd for Englandshuse og til Nykøbing ad vandre- og cykelruter - bl.a. ad Isefjordstien. Den nordligste del af Englandshuse er et "aftaleområde" fra 1970, men ligger stadigvæk i landzone.

8S3 Abildøre sommerhusområde

Abildøre sommerhusområde ligger ca. 12 km syd for Nykøbing ud til Sidinge Fjord. Umiddelbart nordvest for sommerhusområdet ligger en kro og campingplads.



Princip af placering af parceller med ikke-erhvervsmæssig dyrehold



Egebjerg og Gelstrup

8.4 RAMMER FOR EGEBJERG

Område-nr.	8B1	8B2	8B3	8B5
Navn	Boligområde ved Glostrupvej - Egebjerg	Boligområde Boligvej/Bakkevej - Egebjerg	Boligområde Fri og Fro - Egebjerg	Egeskoven
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40	Bæredygtigt forsøgsbyggeri	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	8BE1	8C1	8E1	8E2
Navn	Glostrup Landsby	Egebjerg Hovedgade	Egebjerg Maskinfabrik	Erhvervsområde Glostrup
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde Tungere industri	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	40	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 4-5	Miljøklasse 1-3
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

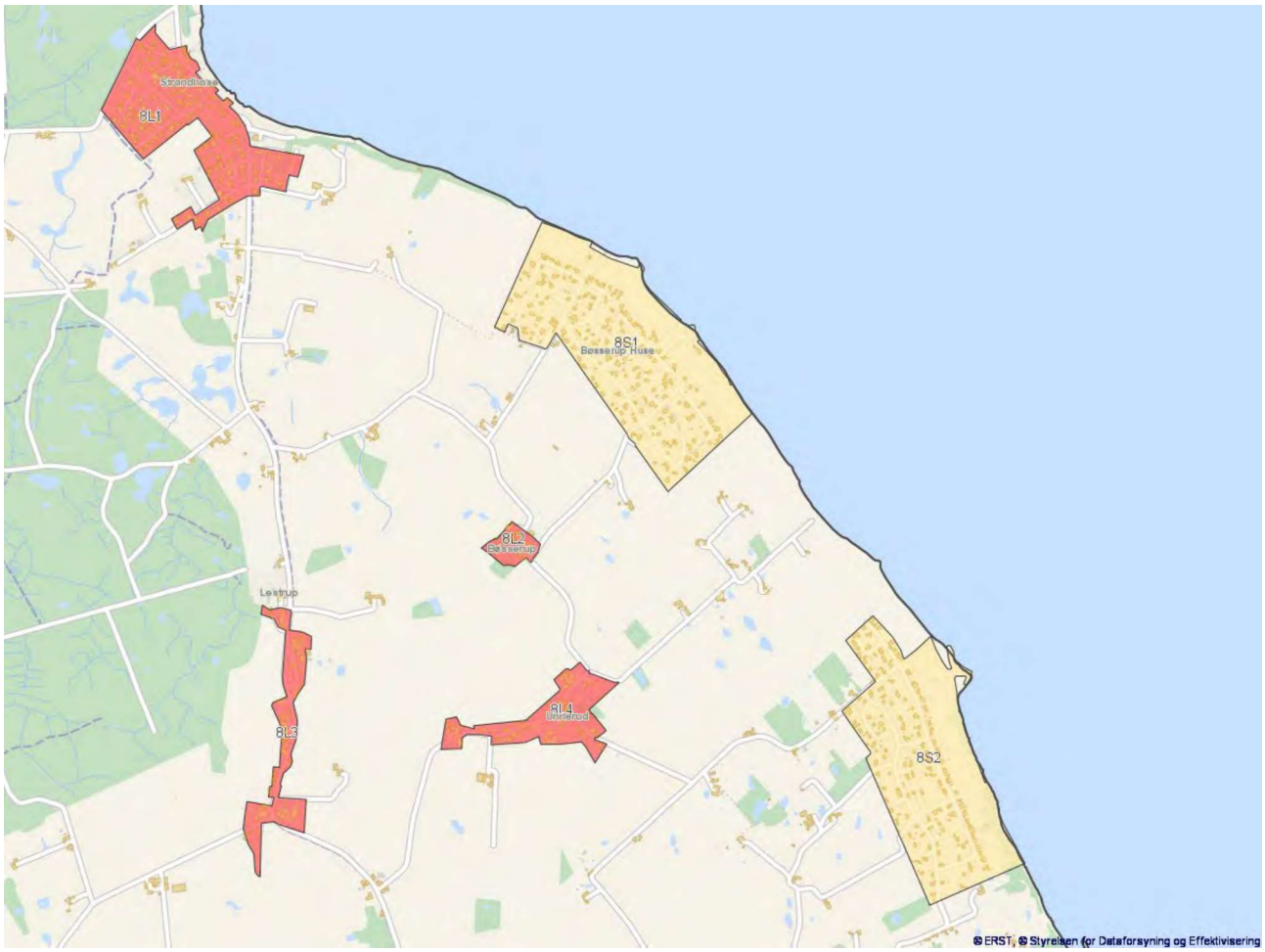
Område-nr.	8F1	8R1	8R2	8T1
Navn	Egebjerg Kirke og Skole	Grønt område ved Egebjerggård	Kongsøre Camping	Gl. Egebjerg Rensningsanlæg
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Rekreativt område	Større rekreativt område, Campingplads	Tekniske anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	40		5	10
Maks. etageantal	2		1	1
Maks. bygningshøjde	8,5		5,5	5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone

Område-nr.	8LA1
Navn	Fællesareal for boligforeningen Fri og Fro
Anvendelsesformål	Landområde
Maks. bebyggelsesprocent	1,5
Maks. etageantal	10
Maks. bygningshøjde	1,5
Bemærkninger	Jordbrugsområde med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og enkelte staldbygninger
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone

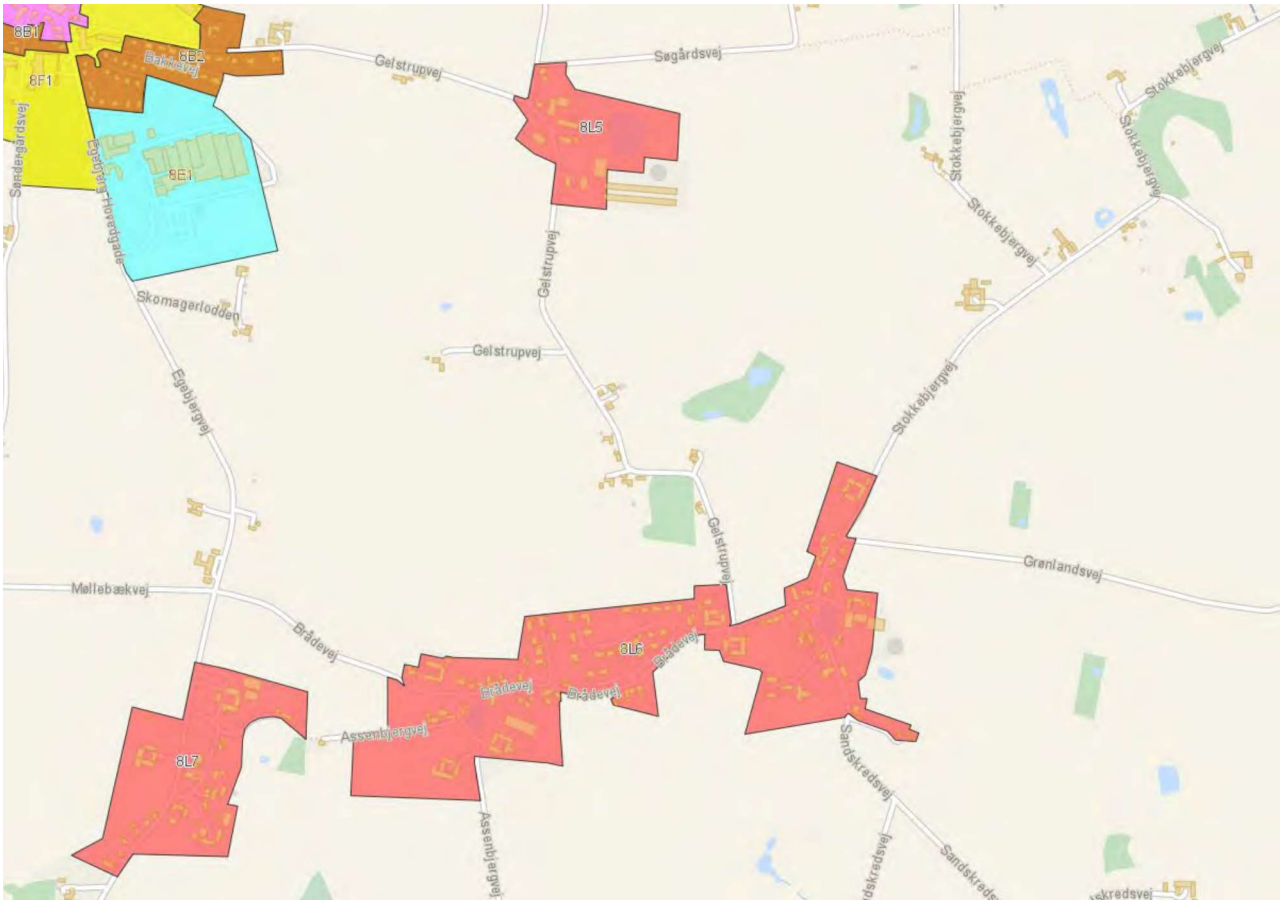
8.5 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	8L1	8L2	8L3	8L4
Navn	Strandhuse	Bøsserup Landsby	Lestrup Landsby	Unnerud Landsby
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	1,5
Bemærkninger				
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

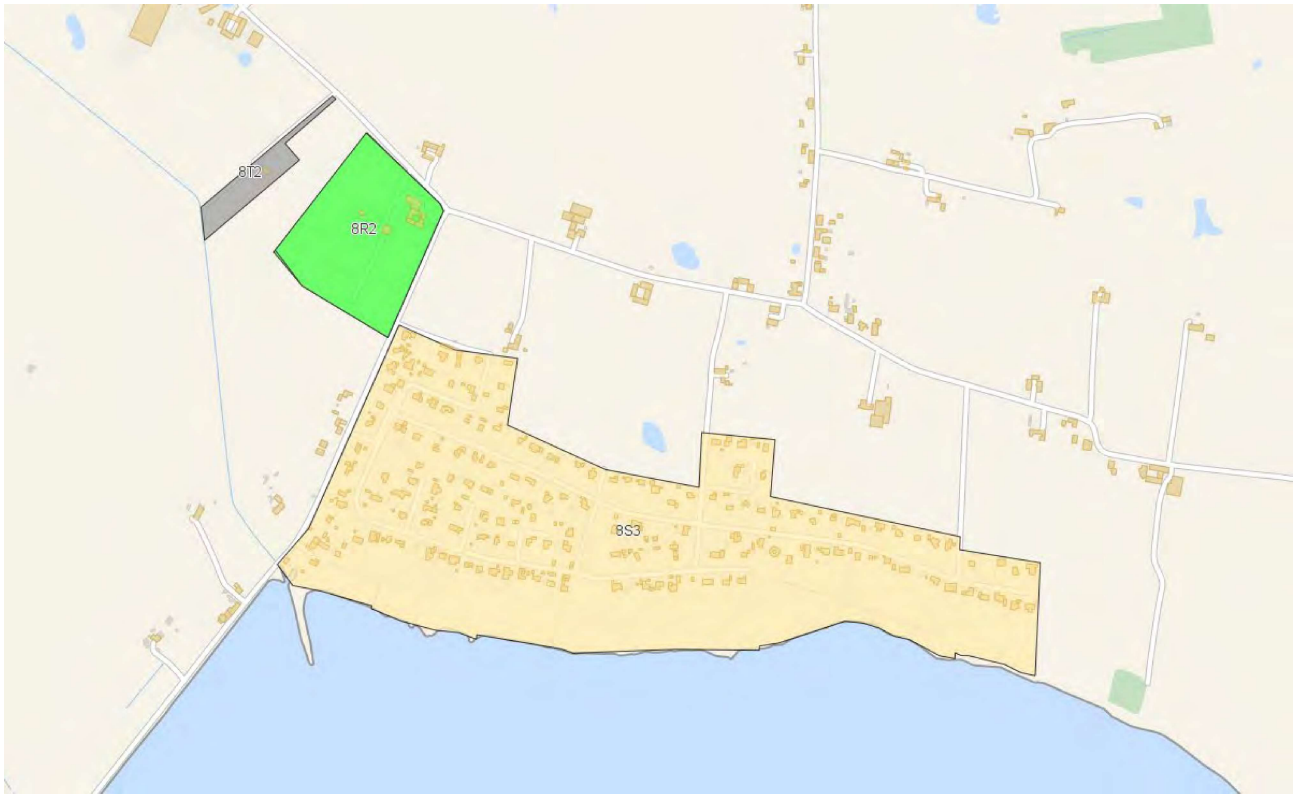
Område-nr.	8L5	8L6	8L7	8T2
Navn	Gelstrup Landsby	Bråde-Hølkerup Landsby	Abildøre Landsby	Abildøre Rensningsanlæg
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsby-bebyggelse	Tekniske anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	10
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1
Maks. bygningshøjde	1,5	1,5	1,5	5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone



Strandhuse, Bøsserup landsby, Lestrup landsby, Unnerud landsby, Bøsserup Strand, Englandshuse



Hølkerup landsby, Abildøre landsby og Gelstrup



Abildøre sommerhusområde, Abildøre rensningsanlæg

8.6 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	8S1	8S2	8S3
Navn	Bøsserup Strand	Englandshuse	Abildøre Sommerhuse
Anvendelsesformål	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	15
Maks. etageantal	1	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5	5
Nuværende zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde



Englandshuse



9 Grevinge-Herrestrup og omegn



Grevinge Herrestrup

9 GREVINGE-HERRESTRUP OG OMEGN

Grevinge-Herrestrup og omegn ligger i kommunens sydøstlige hjørne og grænser til Holbæk Kommune. Landskabet er præget af Lammefjordens inddæmmede flade arealer i syd. Midt gennem dette landskab går kommunegrænsen. I nordøst er landskabet også fladt pga. inddæmningen af Sidinge Fjord. Udover disse inddæmmede fjorde er landskabet et kuperet morænelandskab med dødisrelief.

Områdets naturmæssige og rekreative interesser knytter sig især til Grevinge Skov og Isefjordskysten.

Malergården, som ligger ud mod Isefjorden, er en vigtig kulturel attraktion i området.

Grevinge er den største af byerne i området. Udover Grevinge omfatter området landsbyerne Herrestrup og Frenderup samt sommerhusområderne Atterup Strand, Grevinge Lammefjord, Plejerup Strand, Gundestrup og Grevinge Bakker.

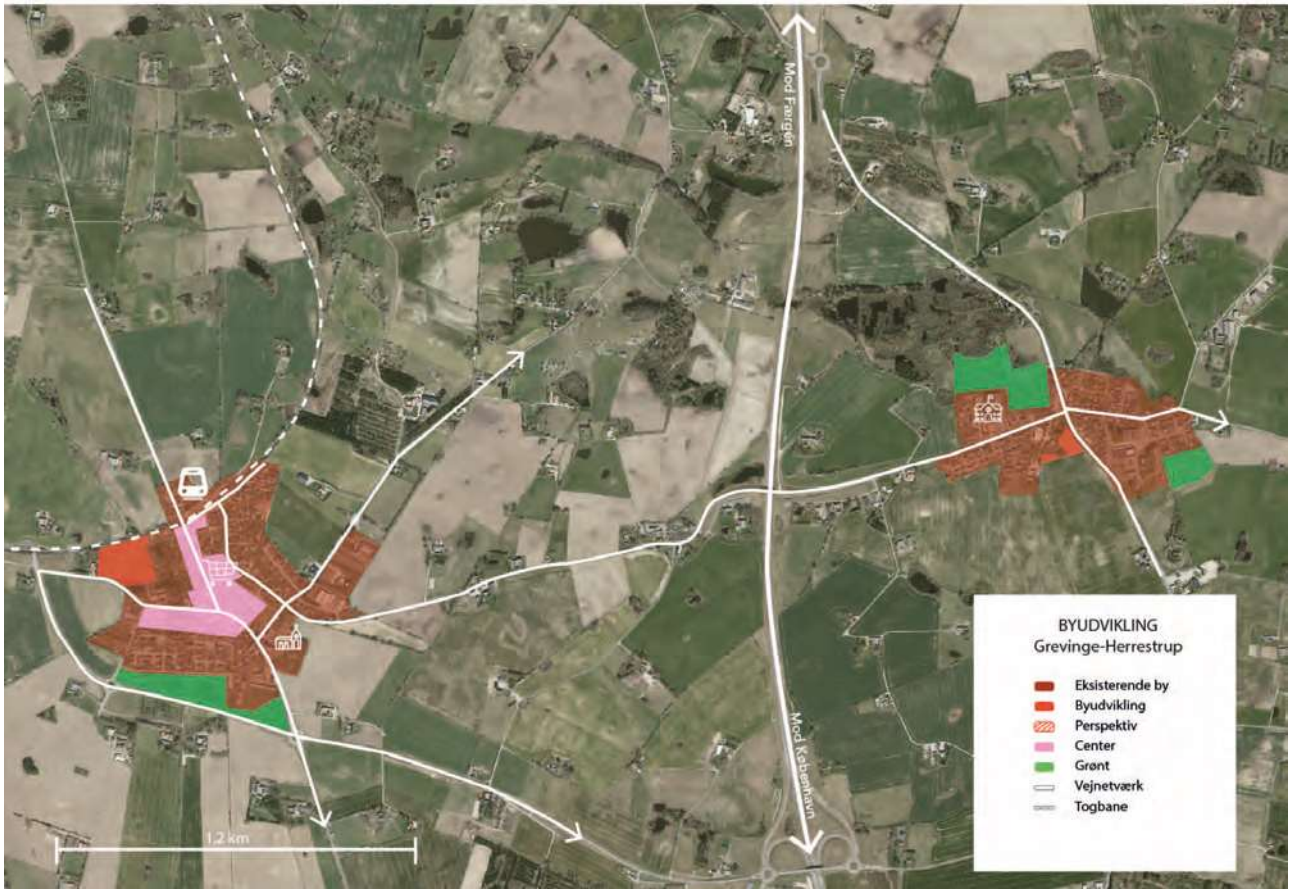
Anlæggelsen af den ny Rute 21, forlængelsen af motorvejen fra Tuse N forbi Vig, som åbnede i 2013, medførte en fredeliggørelse den tidligere Rute 21, hvilket giver muligheder i Grevinge og Herrestrup i forhold til både byudvikling og byfornyelse. Grevinge og Herrestrup er funktionelt afhængige af hinanden. Områdets kirke, dagligvarebutik og station ligger i Grevinge, mens idrætsforeninger ligger

i Herrestrup. Områdets tidligere skole er også beliggende i Herrestrup, denne er lukket siden 2016. Fysisk er Grevinge og Herrestrup ikke forbundet - der er 2 km mellem de to byer. Der er anlagt en bro over Rute 21, så den eksisterende vejforbindelse mellem de to byer er bevaret. Grevinge og Herrestrup betragtes samlet set som en lokalby.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 2.447
- Udvikling siden 2010: -1 %
- Særlige funktioner: Station, kirke, børneinstitution, plejecenter og dagligvarebutik.

9.1 GREVINGE - BESKRIVELSE OG POTENTIALER



Bystruktur Grevinge - Herrestrup

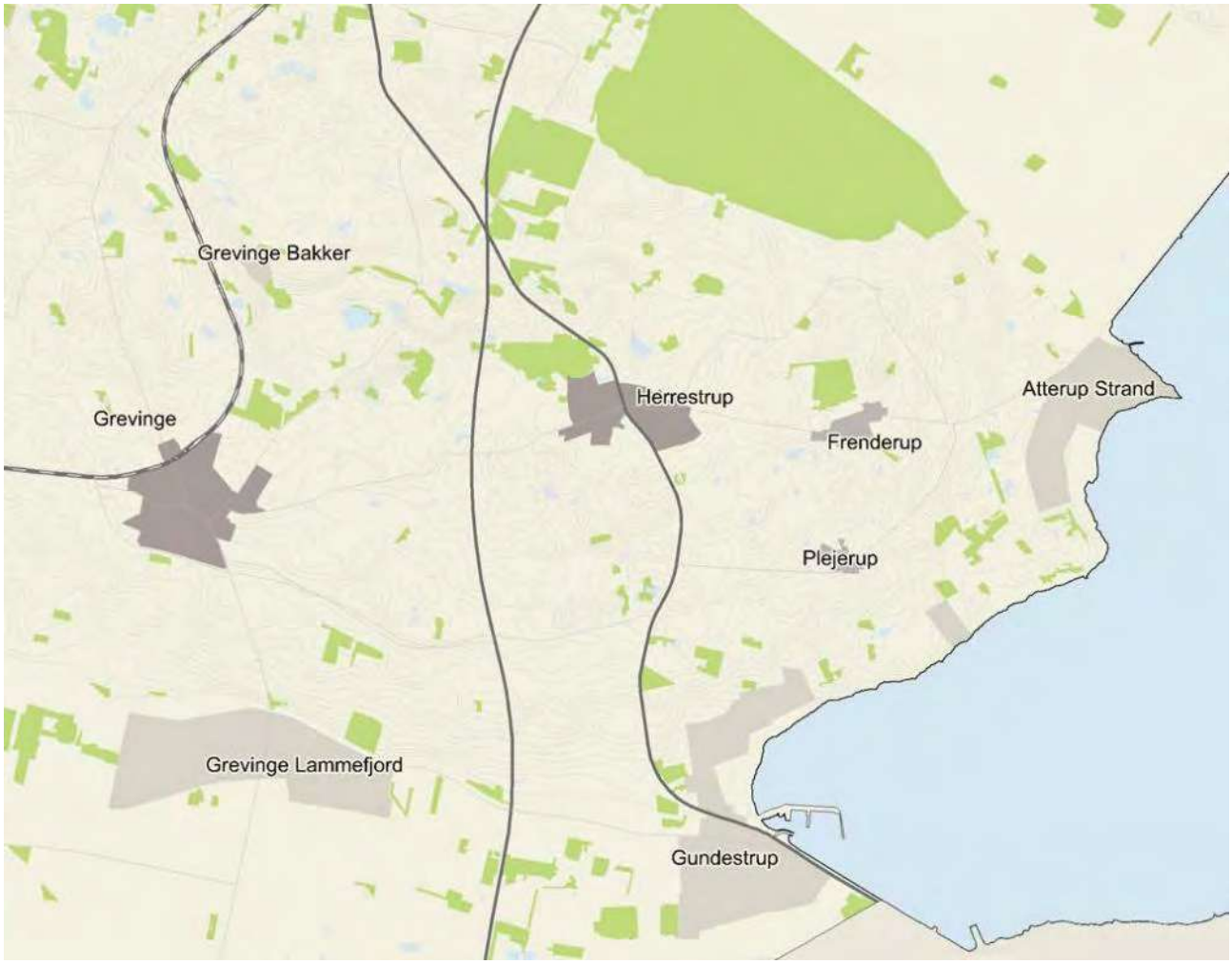
Grevinge er både en stations- og en kirkeby. Der har tidligere været småbutikker i byen, men butikslivet er i dag begrænset. Afstanden til butikscentret 'Asnæs Centret' er 3 km, hvor der er et dækkende udvalg af butikker med udvalgsvarer og dagligvarer.

Grevinge ligger højt i landskabet i forhold til det flade, lavtliggende Lammefjordslandskab i syd. Grevinge Kirke er et vigtigt landemærke i den sydøstlige del af Grevinge – særlig set fra Engelstrupvej.

Stationsområdet i den nordlige ende af byen rummer i dag intet handelsliv og den åbne bebyggelsesstruktur giver et rumligt diffust byrum.

Bebyggelsen langs Engmosevej på strækningen mellem Hovedgaden og banelegemet har en veldefineret struktur og med en forbedring af de enkelte huse vil der kunne opstå et harmonisk forløb.

Grevinge trænger flere steder til byfornyelse med fokus på forskønnelse og på at gøre byen mere levende og attraktiv. Der er mange gode eksempler på kvalitetsbyggeri, men samtidig er der også bygninger der trænger til forbedringer og som trækker ned i det samlede bybillede.



Grevinge-Herrestrup og omegn

Den nye omfartsvej

Den nye omfartsvej har afskåret den sydvestlige del af Grevinge fra det omgivende landbrugslandskab. Med anlæggelsen af omfartsvejen er der opstået nogle overskudarealer i kanten af byen, som kan bruges til rekreative områder. Der er mulighed for at forbedre disse områder og bearbejde mødet med omfartsvejen for eksempel igennem en samlet beplantningsplan for strækningen langs den nye omfartsvej. Hovedgaden er øst for omfartsvejen lukket for trafik, hvilket medvirker til indtrykket af en afskåret og ufærdig afslutning af byen, der er dog bevaret en stiadgang.

Nyt rekreativt område ved Maglehøjgårdsvej

Det rekreative område syd for Grevinge er et overskudsareal, som følge af den nye omfartsvej. Området har potentiale til at blive udviklet til et lokalt parkområde, hvor regnvandsbassinet fra omfartsvejen vil kunne indgå med henblik på at bidrage til områdets rekreative værdi. Området vil dog være præget af nogen støj fra omfartsvejen

Byfornyelse

Med omfartsvejen er der et potentiale i at forny Grevinges landsbymiljø, som før har været præget af trafik mellem Asnæs og Rute 21. Der kan arbejdes på at få genskabt et landsbymiljø, som i højere grad tilgodeser landsbyens iboende kvaliteter. Ligeledes bør der gøres en indsats for at forny stationsområdet. Byfornyelsen skal ske under respekt for områdets kulturmiljøværdier.

9.2 HERRESTRUP - BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Herrestrup ligger højt i landskabet med et faldende terræn ned mod Lammefjord og Isefjord i syd. I den vestlige del af byen er der, tæt op ad Rute 21, stadig et landsbymiljø med gamle gårde. I den østlige del er bebyggelsen placeret på en velordnet linje langs Østergade. Rækken indeholder flere velholdte eksempler på bedre byggeskik huse, som tilfører byrummet kvalitet. Byen rummer flere funktioner - herunder børneinstitution og idrætsfaciliteter.

For at sikre udviklingsmulighed for Herrestrup er der på den sydlige side af byen udlagt en rummelighed til ca. 7 boliger indenfor rammeområdet 9BE3.

9S1, 9R2, 9R3, 9R4 Området ved Gundestrup Lystbådehavn

Den nye Rute 21 har bevirket, at Nykøbingvej er langt mindre trafikbelastet, dermed er der potentiale for at skabe et miljø i området omkring Audebo-dæmningen, der både egner sig som udflugtsmål og som forbedrer forholdene for de omkring 400 sommerhuse i området. Bebyggelsen ligger på nordsiden af Lammefjorden og i den inddæmmede del af fjordmiljøet. Der kan udvikles nye knudepunkter og samlingspunkter i bebyggelsen, bestående af fx lystbådehavn, klubhuse, hotel- og café-/restaurations-virksomhed, badeanlæg og andet, som giver et besøgsværdigt havnemiljø.

For at understøtte den udvikling bør der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Nykøbingvej. Dette vil også åbne op for en bedre kontakt på tværs af Nykøbingvej, med lettere adgang til parkerings-pladser, vinteropbevaringsarealer til både og kanoudlejning på den sydlige side af Nykøbingvej.

Området ved lystbådehavnen må anvendes til de funktioner, der almindeligvis hører til i en lystbådehavn, såsom havnekontor, klubhus, café/restaurant, kiosk, mindre handels- og servicevirksomheder, masteskur, servicekaj, opbevaring af grej mv. Derudover også badeanlæg og bro til kano- og kajakudsætning.

Området ved fiskerihavnen må, under hensyntagen til beskyttede naturtyper, kun anvendes til bådpladser, klublokaler med tilhørende opbevaringsskure og plads for bundgarnspæle mv. Der må ikke drives erhverv med bådudlejning, søsætning af både og kanoer som ikke har fast bådplads ved broer i vandet, kioskvirksomhed eller lign.

Fjordstien løber i dag langs Audebo-dæmningen. Med en fredeliggørelse af Nykøbingvej er det også muligt at forbedre forholdene for cykel- og vandrerturismen. Området er udpeget kulturmiljø. Der skal derfor værnes om de eksisterende kulturhistoriske elementer og samtidig skal hensynet til naturværdierne i området sikres - herunder strandeng, kanal, mose og det dyreliv, der knytter sig hertil.

9.3 LANDSBYER OG ANDRE RAMMEOMRÅDER I LANDZONE

9L1 Landsbyen Frenderup

Landsbyen er stærkt præget af en stor erhvervsvirksomhed centralt i byen, hvis bygningsmasse på flere måder fremstår markant i forhold til den øvrige landsbybebyggelse.

9L2 Landsbyen Plejerup

Landsbyen er adgangsvejen til 'Malergården', som er et vigtigt turistmæssigt besøgsmål i kommunen. Den lille landsby består af tre gårde og få huse ved et velbevaret, snoet vejforløb med grønninger.

Hele ejerlavets hegnsstruktur, med stjerneudskiftning, er velbevaret med små blokke til husmandsbrugene, hvoraf nogle senere er udstykket til sommerhusgrunde inden for blokstrukturen. Der er blevet lokalplanlagt en huludfyldning i landsbyen i form af en parcel med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Malergården, Plejerupvej 10 er Save-registretet:

Bygning 1 – bevaringsværdi 1

Bygning 2 – bevaringsværdi 2

Bygning 3 – bevaringsværdi 3

Bygning 4 – bevaringsværdi 2

Bygning 5 – bevaringsværdi 3

Bygning 6 – småbygning, SAVE-registreres ikke

Bygning 7 – bevaringsværdi 2

Bygning 8 – bevaringsværdi 5

Bygning 9 – bevaringsværdi 3

Bygning 10 – småbygning, SAVE-registreres ikke

Bygning 11 – bevaringsværdi 2

Bygning 12 – småbygning, SAVE-registreres ikke

Bygning 13 – bevaringsværdi 4

Bygning 14 – bevaringsværdi 5

Bygning 15 – bevaringsværdi 4

9.4 SOMMERHUSOMRÅDER

9S2 Sommerhusområde ved Plejerup

Et lille, roligt beliggende sommerhusområde ned til en sydvendt strand ved Lammefjorden.

9S3 Atterup Strand

Et stort sommerhusområde ud til Isefjordskysten og med under 1,5 km til Grevinge Skov. Der skal værnes om de rekreative værdier i området omkring Sidinge Fjords Søndre Landkanal.

9S4 Grevinge Bakker

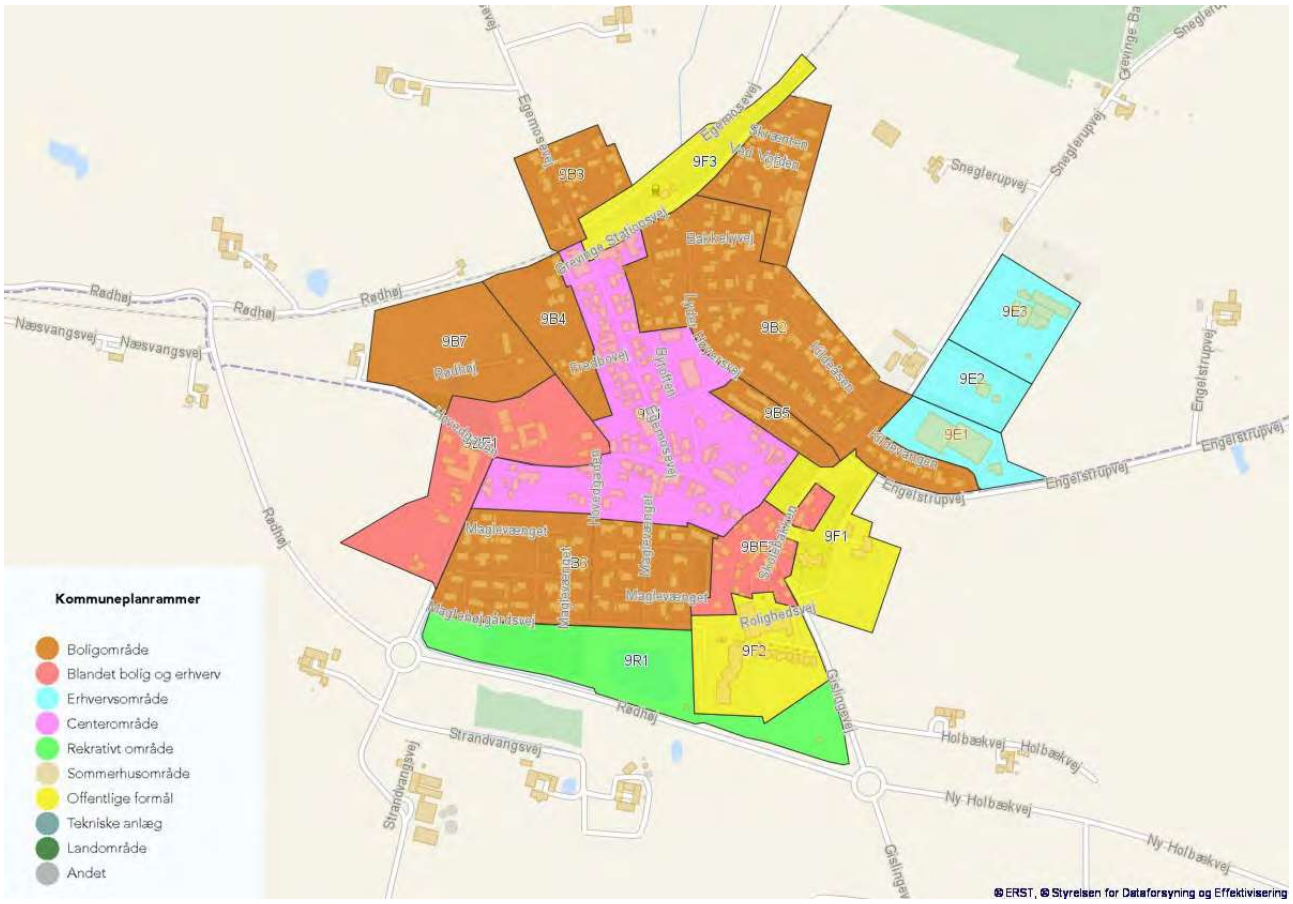
Det lille sommerhusområde har en isoleret og stille atmosfære, beliggende midt i et stærkt kuperet landskab. Bebyggelsen ligger på en nordøstvendt bakke med et terrænfald på ca. 18 m. Sommerhusområdet skal gennem en lokalplan overføres fra landzone til sommerhusområde.

9S5 Grevinge Lammefjord

Består af et stort fladt sommerhusområde i et finmasket net af sommerhusudstykninger. Mod nord grænser sommerhusområdet op til Nordkanalen, mens den til de øvrige sider ligger ud til det åbne flade Lammefjordslandskab. Den homogene bebyggelse brydes et par steder af grønne fællesarealer.



Malergården i Plejerup



Grevinge

9.5 RAMMER FOR GREVINGE

Område-nr.	9B1	9B2	9B3	9B4
Navn	Boligområde Grevinge Nordøst	Boligområde Grevinge Øst	Boligområde Grevinge Nord	Boligområde Grevinge Vest
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Matr.nr. 10b, Grevinge By, må anvendes til tæt-lav. Ved tæt lav bebyggelse maks. bebyggelsesprocent 40			Ved tæt lav bebyggelse maks. bebyggelsesprocent 40
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	9B5	9B6	9B7	9BE1
Navn	Lyder Højersvej	Maglevænget	Rødhøj	Blandet byområde Grevinge Vest
Anvendelsesformål	Boligområde - Boligområde - Tæt-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	10	8,5
Bemærkninger		Ved tæt lav bebyggelse maks. bebyggelsesprocent 40	Ved tæt lav bebyggelse maks. bebyggelsesprocent 40	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	9BE2	9C1	9E1	9E2
Navn	Blandet byområde Grevinge Øst	Grevinge central del	Kildevangen	Dragsholm Energiforsyning
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Centerområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	35	45	45
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	13	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 3-4
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

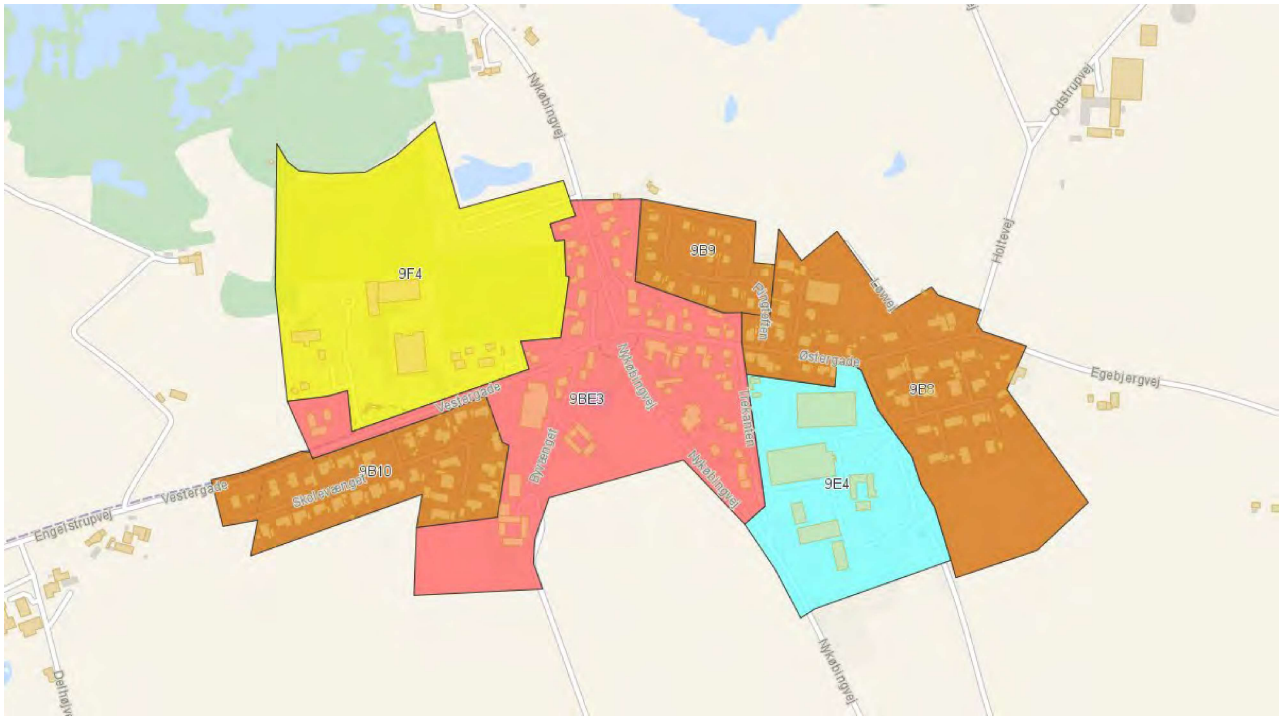
Område-nr.	9E3	9F1	9F2	9F3
Navn	Sneglerupvej	Grevinge Kirke	Plejehjem og ældreboliger	Grevinge Station
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Offentlige formål - Kirker og kirkegårde	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	45	25	30	30
Maks. etageantal	2	1,5	2	1,5
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2			
Nuværende zone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	9R1
Navn	Rekreativt område, Maglehøjgårdsvej
Anvendelsesformål	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	
Maks. etageantal	
Maks. bygningshøjde	
Nuværende zone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone og landzone

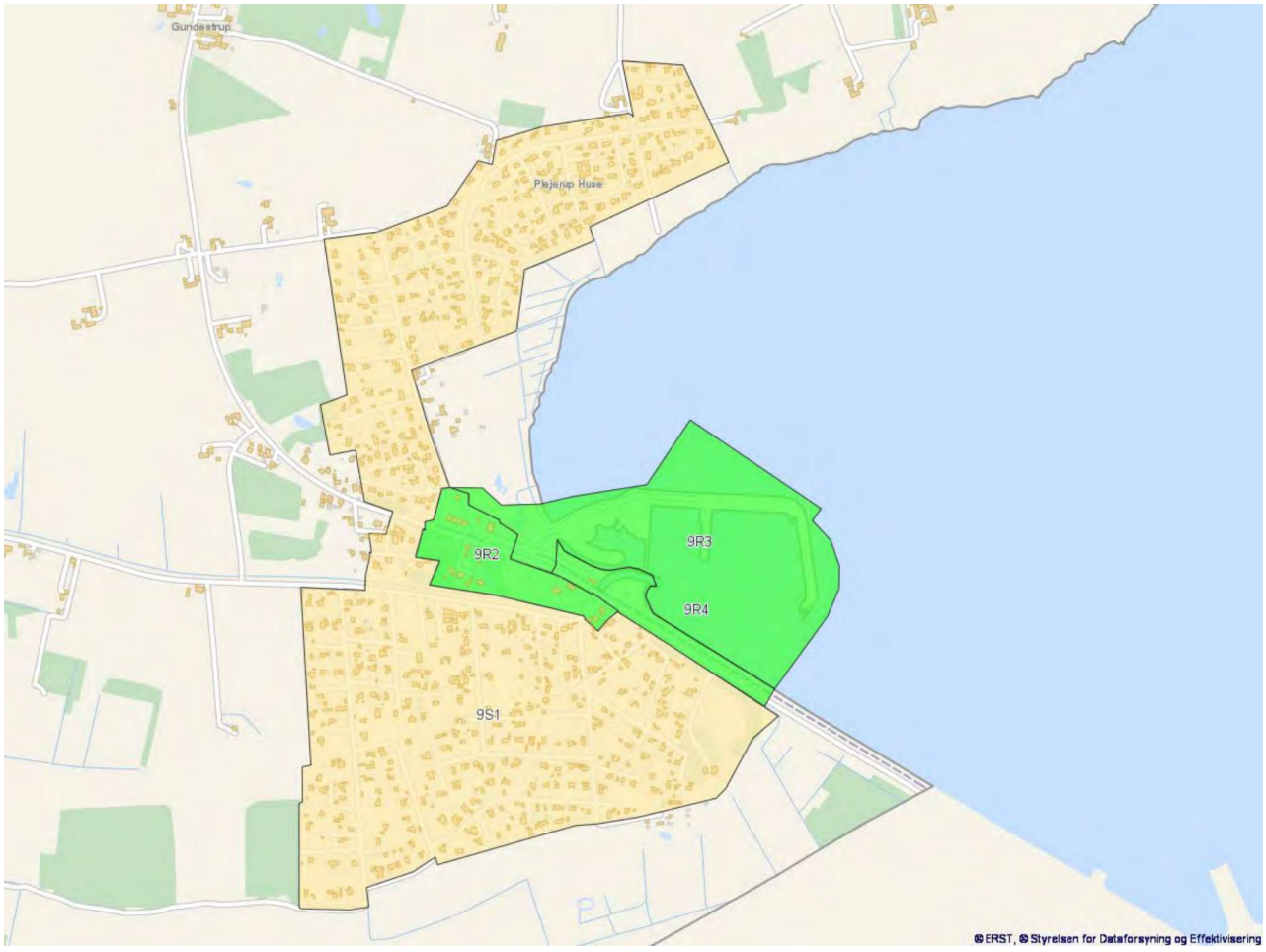
9.6 RAMMER FOR HERRESTRUP

Område-nr.	9B8	9B9	9B10	9BE3
Navn	Boligområde Herrestrup Øst	Ringtoften	Skolevænget	Herrestrup blandet byområde
Anvendelsesformål	Boligområde - Åben-lav	Boligområde - Åben-lav	Boligområde - Åben-lav	Blandet bolig og erhverv -Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Maks. bruttoetageareal 217 m² for hver matrikel som helhed		Miljøklasse 1
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	9E4	9F4
Navn	Erhvervsområde Herrestrup	Greving Centralskole, institutioner og idrætsanlæg
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	45	45
Maks. etageantal	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	12
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2	
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone



Herrestrup



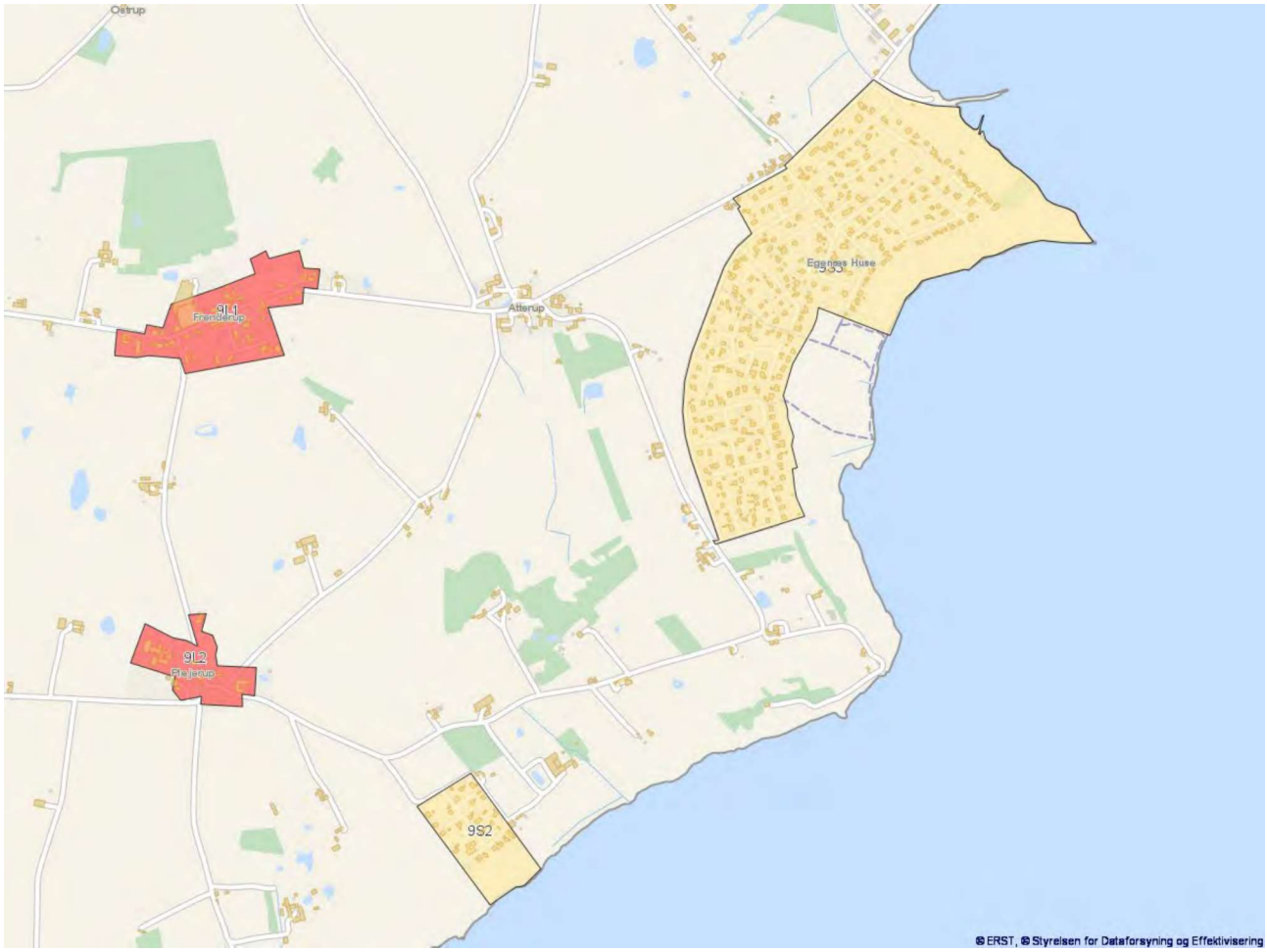
Området ved Gundestrup Lystbådehavn

9.7 RAMMER FOR OMRÅDET VED GUNDESTRUP LYSTBÅDEHAVN

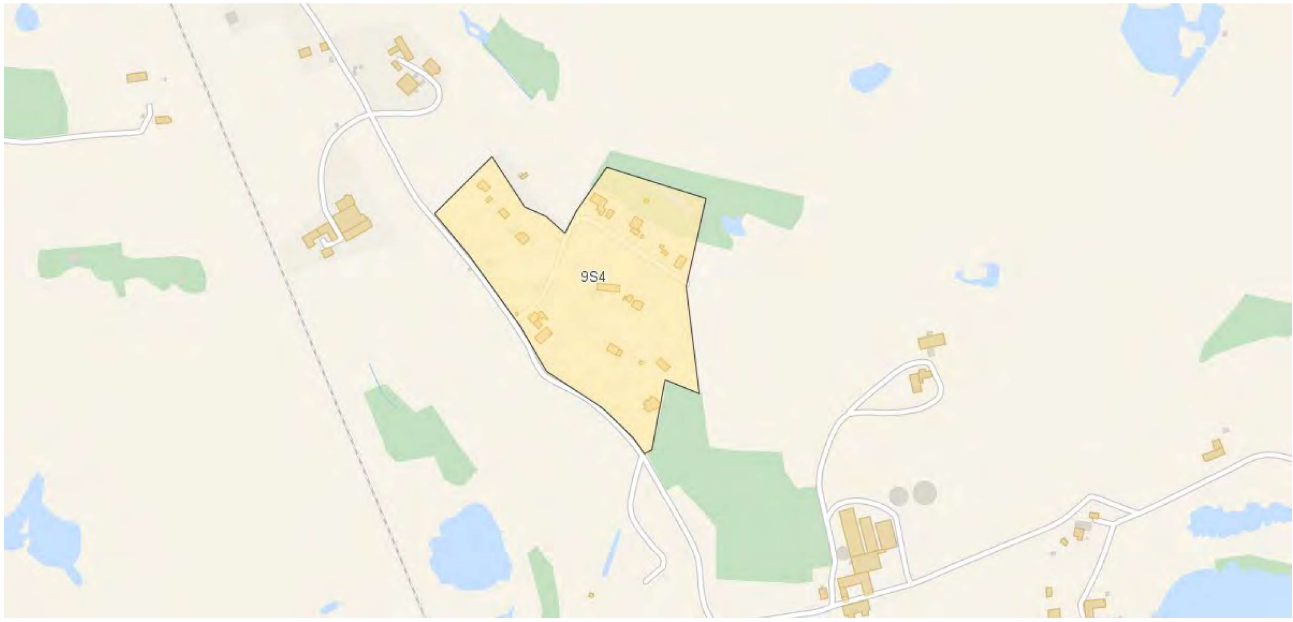
Område-nr.	9S1	9R2	9R3	9R4
Navn	Sommerhusområde ved Gundestrup	Gundestrup turisterhverv	Gundestrup Lystbådehavn	Gundestrup Fiskerihavn
Anvendelsesformål	Sommerhusområde	Rekreativt område	Rekreativt område	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	15	15		
Maks. etageantal	1	1,5	1,5	1
Maks. bygningshøjde	5	8,5	8,5	5
Bemærkninger	Eksisterende helårsbeboelse kan bevares	Området skal anvendes til turist-erhverv, som fx café-, restauration, hotel, feriehus-bebyggelse, kano-udlejning, vinter-opbevaring af både og parkering, Eksisterende anvendelse til sommerhusbeboelse og helårsbeboelse kan fortsætte	Området må anvendes jf. afsnittet Området ved Gundestrup Lystbådehavn. Der må kun bebygges inden for lokal-planlagte byggefelter	Området må anvendes jf. afsnittet Området ved Gundestrup Lystbådehavn. Der må kun bebygges inden for lokal-planlagte byggefelter
Nuværende zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone	Landzone

9.8 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	9L1	9L2
Navn	Frenderup Landsby	Plejerup Landsby
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone



Frenderup og Plejerup Landsbyer, Sommerhusområde ved Atterup Strand, Sommerhusområde ved Plejerup



Sommerhusområdet Grevinge Bakker



Sommerhusområdet Grevinge Lammefjord

9.9 RAMMER FOR ØVRIGE SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	9S2	9S3	9S4	9S5
Navn	Sommerhusområde ved Plejerup	Atterup Strand	Grevinge Bakker	Grevinge Lammefjord
Anvendelsesformål	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	15	15
Maks. etageantal	1	1	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5	5	5
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Landzone	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område



Dutterhøje



10 Asnæs og omegn



10 ASNÆS OG OMEGN

Landskabet i Asnæs og omegn kan groft deles op i tre landskabstyper: det højtliggende randmoræne landskab i nord, et moræne landskab og det inddæmmede flade Lammefjordslandskab i syd.

Asnæs by er en af de i alt tre hovedbyer i Odsherred Kommune. Ud over Asnæs rummer området også Høve landsby og sommerhusområdet Næsdal Plantage. Der er desuden to større attraktioner for lokale og turister: Ulvsborg Historisk Værksted og Odsherred Dyrepark. Særligt for området er også en feriekoloni, som er blevet omdannet til område med helårsbeboelse i landzone.

Om området

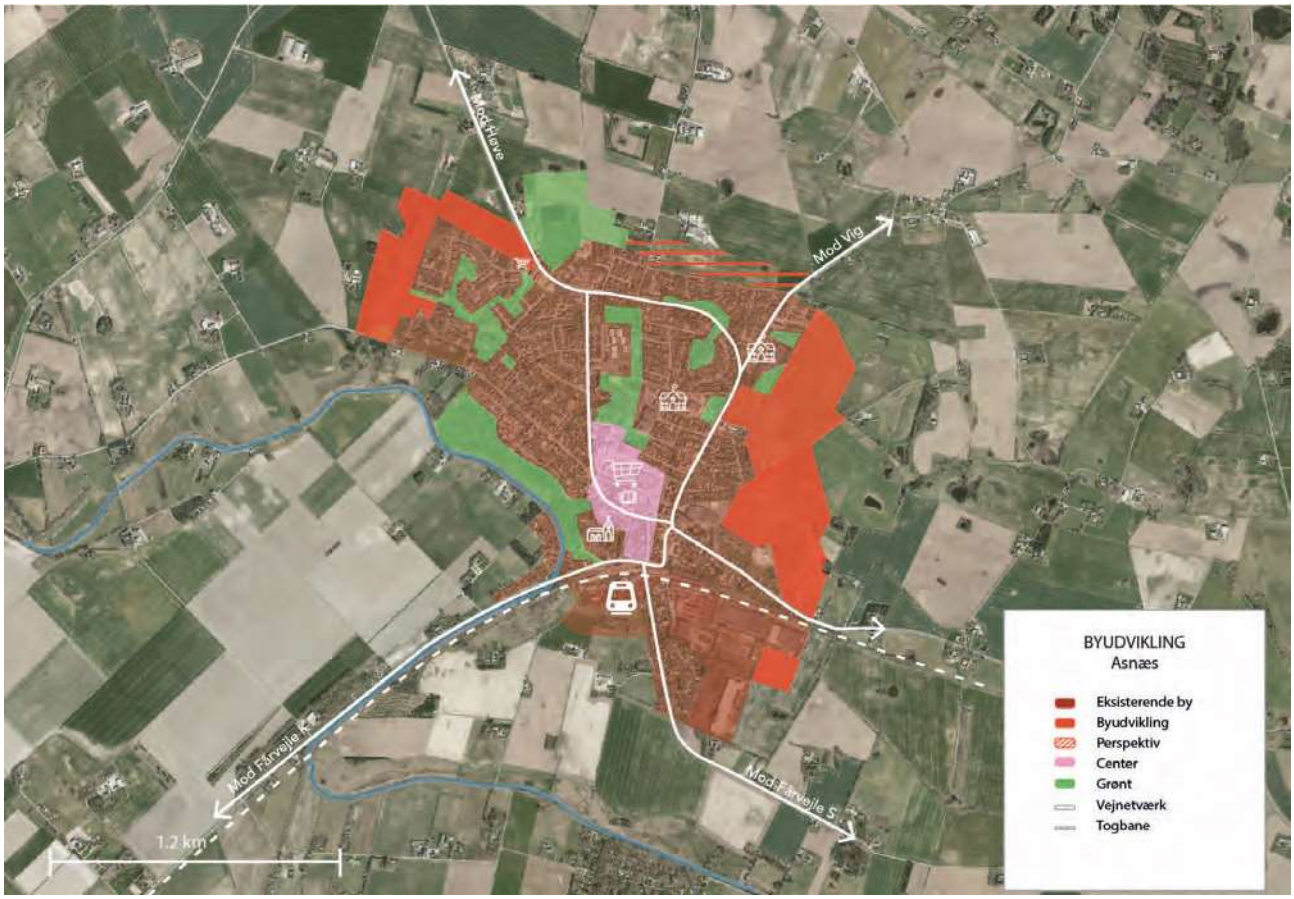
- Bytype: Hovedby
- Indbyggere 2021: 4.061
- Udvikling siden 2010: +2 %
- Særlige funktioner: Indkøbscenter, gymnasium, skole, børneinstitutioner, kirke, svømmehal, idrætsforeninger og kulturhus/bibliotek.

10.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Asnæs ligger i et lettere kuperet moræne landskab på kanten af det flade inddæmmede lammefjordslandskab. De topografiske forhold betyder, at byen ikke vokser mod sydvest.

Byen ligger tæt på store sommerhusområder hvilket betyder, at Asnæs som handelsby har et stort opland. Handelen i Asnæs er knyttet op omkring Asnæs Centret, som er Odsherreds eneste indkøbscenter. Asnæs Centret, som ligger i den centrale del af Asnæs, har knopskudt siden de første butikker blev etableret sidst i 1970'erne. I dag kan centret rumme 36 detailerhverv inden for daglig- og udvalgsvarer samt restauration.

Mellem Asnæs Centret og et ældre butiksområde ligger byens bibliotek og kulturhus kaldet 'Aksen'. Der er et åbent grønt miljø mellem bygningen og Storegade og galleriet 'Huset i Asnæs', som er vigtig at bevare og udvikle i forhold til at kunne rumme flere kulturelle og sociale aktiviteter. Forløbet mellem kulturhuset og Huset i Asnæs kaldes 'Kulturaksen'.



Bystruktur Asnæs

Asnæs' gamle bymidte har stationsbypræg. Der er en blanding af butikker, mindre restaurationsvirksomheder, liberalt erhverv og boliger, men området står noget overset tilbage i forhold til Biblioteks- og Asnæs Center-området. Der ligger derfor et potentiale i at forbedre kontakten mellem området ved Asnæs Centeret, Biblioteket og Enghaven, som er den vej der forbinder stationen med den nye bymidte. I det ældre butiksområde er nogle få bygninger renoveret, mens de fleste øvrige bygninger fremstår utidssvarende. Flere står tomme, eller er overgået til almindelig beboelse. Vejene i dette område domineres meget af trafik – dog med undtagelse af Toftegårdsvej som er blevet lukket.

Syd for jernbanen findes et byområde, som ligger mere isoleret fra det øvrige Asnæs, da Toftegårdsvej er den eneste adgangsvej. Bebyggelsen består af en randbebyggelse langs Toftegårdsvej, et mindre parcelhuskvarter samt blandet bolig og erhverv ved Nyvej, samt et stort erhvervsområde i øst.

Byrådet sætter i denne kommuneplanperiode særlig fokus på:

- At få skabt et Campus Odsherred i Asnæs.
- At styrke Asnæs som handelsby.
- At give et løft til de mest trængende byrum i byen gennem områdefornyelse.
- at handel, kunst og kulturelle aktiviteter sammentænkes og skaber synergi.
- at den gamle bymidte syd for Storegade fornyes med henblik på at udnytte områdets potentiale, som attraktivt boligområde midte mellem bymidte og station.

Arkitekturen i Asnæs

Asnæs er med sin placering og uddannelsestilbud en by i Odsherred, hvor mange samles – borgere som besøgende, unge som ældre. Det er samtidig også en by, hvor der er plads til at der kan gøres mere for bylivet. De mange besøgende skal have mulighed for at tilbringe mere tid i byrummet og derved blive synlige og skabe mere byliv.

Enghaven er gaden der forbinder Asnæs Station med Aksen og Asnæs Centret. Det er en vej, hvor mange af bygningerne står tomme, det kan også ses i facaderne og opleves i gadebilledet. Enghavens fremtidige funktion skal gentænkes

- Nybyggeri skal udføres med øje for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til omgivelserne.
- Træer, hække og anden beplantning skal være med til at styrke bymidtens karakter som grønne, skyggende og rumsskabende elementer.

Boligområder

Der er mange velindrettede boligområder i Asnæs, som ligger fint indpasset i landskabet og som rummer gode sammenhængende fælles friarealer. Nye boligområder skal ligeledes indpasses i det kuperede landskab, og byens rekreative stiforbindelser skal udbygges i sammenhængende systemer, hvor kontakten til grønne friarealer og det åbne land til stadighed udvikles.

Erhvervsområder

Der er i den østlige del af Asnæs et stort lokalplanlagt erhvervsområde (rammeområde 10E6), hvor der er en stor restrummelighed. Derudover er der et erhvervsområde syd for jernbanen, der ejes af en af kommunens største virksomheder, NKT. Virksomhedens bygninger opleves ikke som en del af bybilledet. Der er adgange til virksomhedens store arealer fra Toftegårdsvej.

Syd for Asnæs station er der et lille erhvervsområde langs Nygade (rammeområde 10E1). Området fremstår diffust både anvendelsesmæssigt og bygningsmæssigt. Den stationsnære beliggenhed betyder, at der skal tages højde for støj. Samtidig er det også en fordel med en beliggenhed tæt ved den kollektive transport. Området er udlagt til erhvervsformål inden for service- og kontorerhverv. Området syd for Nygade er lokalplanlagt i Lokalplan nr. 4 til erhvervsformål i 1970'erne (rammeområde 10LA2). Lokalplanen er aldrig blevet udnyttet, hvilket kan skyldes, at området er meget lavtliggende. Lokalplanen vil, i forbindelse med en ny lokalplan for Nyvej, blive aflyst.

Offentlig service

En af Asnæs' kvaliteter er placeringen af de offentlige institutioner, skole og svømmehal centralt i byen, i et sammenhængende grønt forløb. Det er vigtigt, at områdets grønne træk bibeholdes. Den store grønne plads syd for svømmehallen bør fastholdes og udvikles til at kunne afholde større kulturelle arrangementer såsom friluftsbiograf, udendørs sommergymnastik/-dans, koncerter o. lign.

Asnæs er den eneste by i Odsherred, der rummer en gymnasial ungdomsuddannelse; Odsherred Gymnasium. Det er også i Asnæs 10. klassecenteret ligger. Derfor har Byrådet også valgt at betragte Asnæs som et naturligt sted at placere den ene af de to ungdomsklubber i Odsherred. Skal der skabes nye ungdomsuddannelser i Odsherred, vil Byrådet pege på Asnæs, så byen bliver kommunens uddannelsesby. Strategien om tiltrækning af ungdomsuddannelser betyder, at byens indretning og funktion henvender sig til de unge, som daglig kommer til byen fra hele Odsherred. Asnæs skal være en attraktiv by at opholde sig i — også efter skoletid.

Rekreativ og grøn struktur

Asnæs har mange grønne områder og rekreative stier. Den grønne struktur er et aktiv for byen og skal fortsat udvikles, så det, så vidt muligt, opfattes som sammenhængende rekreative forløb i byen, langs byen og fra byen og ud i landskabet.

Byomdannelsesområder

Rammeområde 10E4, Savklingen, huser virksomheden Ditlev-Burke. Derudover er der på ejendommen en produktionsskole og et 10. klassecenter, hvilket kan betragtes som et offentligt-privat samarbejde. Området ligger centralt i Asnæs – 150 m fra Asnæs Centret. Rammeområdet ligger ud til Bobjergvej, der er et slags ungdomsstrøg, idet vejen forbinder gymnasiet med stationen.

Rammeområdet er udpeget byomdannelsesområde, hvilket betyder, at Byrådet ønsker på sigt at udnytte arealet til en anvendelse, som i højere grad udnytter potentialet i den centrale beliggenhed. Omdannelse skal ske under hensyn til naboområderne, som både er boligområder og et erhvervsområde i øst.



Byomdannelsesområde 10E4 Savklingen i Asnæs

Byfornyelse

Gennem en målrettet byfornyelsesindsats der bygger på de erfaringer der er gjort i forbindelse med city-lab Asnæs gennemføres en områdefornyelse i Asnæs. Asnæs er en by som bruges af mange både borgere, gymnasieelever, sommerhusejere og turister.

For at skabe et miljø som er attraktivt at bo, færdes og opholde sig i, skal der laves et samlet program for områdefornyelsen, med det formål at der afstemmes med lokalbefolkningen hvilke initiativer der skal sættes i gang.

Der kan være et potentiale i at dæmpe den kørende trafik og forskønne veje, fortove, små pladsdannelser og byrumsinventar.

Der er også et stort potentiale i at udvikle bebyggelsen omkring kirken til et attraktivt område med hvide byhuse med sadeltage og en disponering og indretning af de ubebyggede arealer. Det stille miljø bør understøttes ved, at parkering alene sker på fælles parkeringsanlæg. Eng-området, sydvest for Asnæs Kirke, er vigtigt at fastholde som et åbent sammenhængende engareal langs hele Nordkanalen.

10.2 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

10B15, Ølstenshøje

10B15, Ølstenshøje, ligger i den østlige del af Asnæs. Området er delvist lokalplanlagt og udlagt til boligbebyggelse og planlægges trafikbetjent ved en ny forbindelsesvej gennem den sydlige del, rammeområde 10F5, samt Stålhøjvej. Den eksisterende gård må anvendes til daginstitution, hvis behovet opstår i forbindelse med det nye boligområde.

10B9 Ellebækken

Byudviklingsområdet 10B9 Ellebækken er udpeget til boligformål. Området er ubebygget og skal vejforsynes fra Esterhøjvej eller, om muligt, fra Blomstervænget.

Perspektivområde

Nord for Asnæs udlægges et byudviklingsområde, til perspektivområde til boligbebyggelse. Området har høje landskabelige og rekreative kvaliteter. Området skal udvikles med henblik på et sammenhængende grønt præg og stisystem, hvilket skal integrere området med eksisterende bebyggelse mod syd og give adgang til det åbne land mod nord. Derfor skal der udarbejdes en samlet masterplan for hele området.

Da der i dag allerede er en del rummelighed i Asnæs, er området udlagt til perspektiv område. Det er områder, der tænkes udviklet, senere end de 12 år, som kommuneplanen skal løbe. De er derved ikke udlagt som ramme og har ingen juridisk status, men er hensigtserklæringer fra kommunen om udviklingsretninger.

10.3 LANDSBYER OG ANDRE OMRÅDER I LANDZONE

10L1, 10F9 Høve landsby

Høve er Sjællands højeste beliggende landsby, på en randmoræne, der rejser sig mellem Lammefjorden og Sejerø Bugt.

Ved Høve mødes vejen fra Asnæs med Nykøbing-Slagelse-landevejen. Byen er påvirket af en del trafik, særligt i sommerhalvåret, da byen er gennemfartsvej til flere sommerhusområder. Landsbymiljøet vil blive forbedret markant ved en trafiksanering af særligt Høvevej.

Et markant punkt i Høve er oldtidshøjen Esterhøj, hvorfra der er en storslået udsigt udover Sejerø Bugt og store dele af Lammefjorden. Forretningslivet er, som i mange andre landsbyer, gået stærkt tilbage. Der er dog stadig enkelte specialbutikker, som har overlevet bl.a. grundet nærheden til de store sommerhusområder.

Høve Friskole ligger i byens nordvestlige hjørne med udsigt over Sejerø Bugt og er et naturligt samlingssted i lokalmiljøet. Skolens sportshal bruges som festlokale.

Der er mange bevaringsværdige landskabelige træk og også flere bevaringsværdige bygninger i Høve. Disse bør sikres gennem en bevarende lokalplan.

10B21 Høve Klitbo

Området er en tidligere feriekoloni, som er omdannet til 31 helårsboliger med fællesfaciliteter. Bebyggelsen ligger på en stor grund mellem Høve Stræde og Høve Strand. Dele af arealet ligger i Natura 2000-område.

10R5 Odsherred Dyrepark

Odsherred Dyrepark ligger ud til Esterhøjvej mellem Høve og Asnæs. Området skal fortsat udvikles til en Dyrepark af høj landskabelig og arkitektonisk kvalitet. Trafik, adgangsveje og parkering må ikke være til gene for de omkringliggende byer og bebyggelser.

10R6 Ulvsborg Historisk Værksted

Ulvsborg Historisk Værksted ligger på et ca. 24 ha stort område med marker, enge, vandhuller og mindre skovplantninger i et fladt Lammefjordslandskab. Mod nord afgrænses området af Nordkanalen. Der er adgang til området via den lukkede Toftholmvej.

Det er målet fortsat at udvikle området til et oplevelses- og formidlingscenter med henblik på at rekonstruere og levendegøre Danmarks brydningstid mellem Vikingetid og Middelalder. Udvikling af området skal ske under hensyntagen til de naturværdier, der er i området.

10.4 SOMMERHUSOMRÅDER

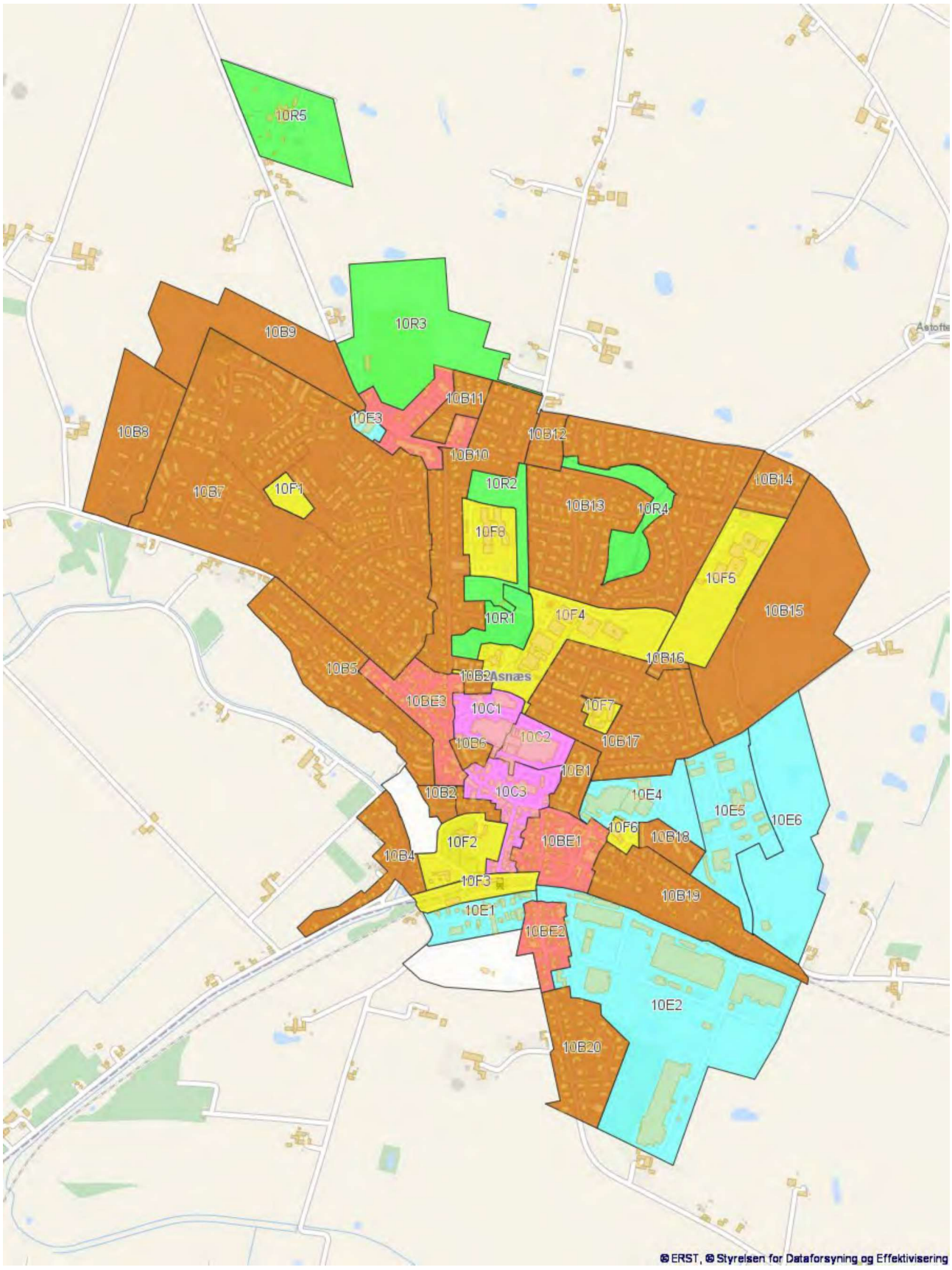
10S1 Næsdal Plantage

Sommerhusområdet ligger i det flade inddæmmede lammefjordslandskab. Området er udstykket i små regulære grunde. De bebyggede grunde indeholder forholdsvis små bygninger, som giver området kolonihavepræg. Haverne er dog ikke dyrkede, men ligger hen som græsflader med træer og busketter.

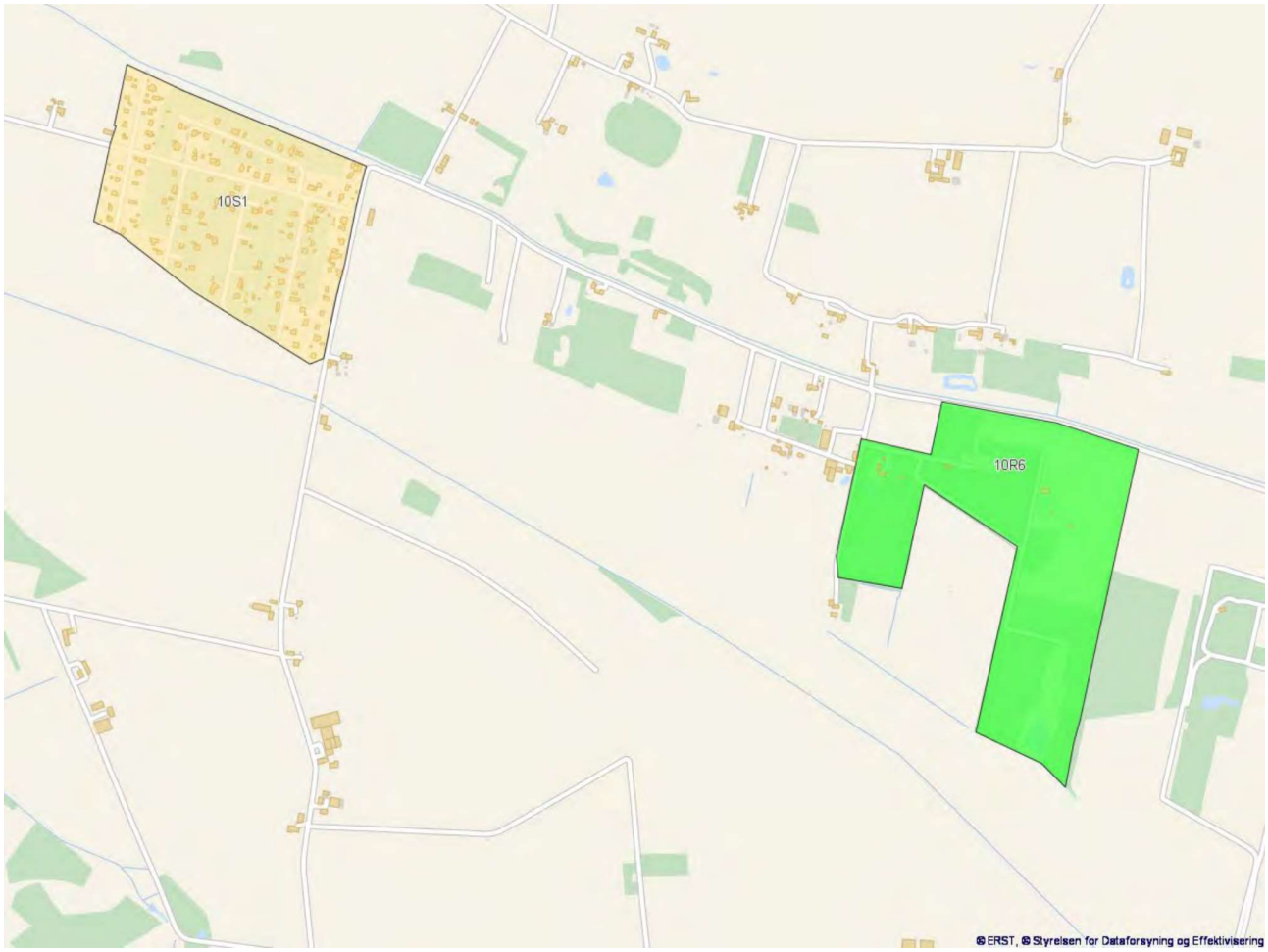
Der er en del ubebyggede grunde i sommerhusområdet.



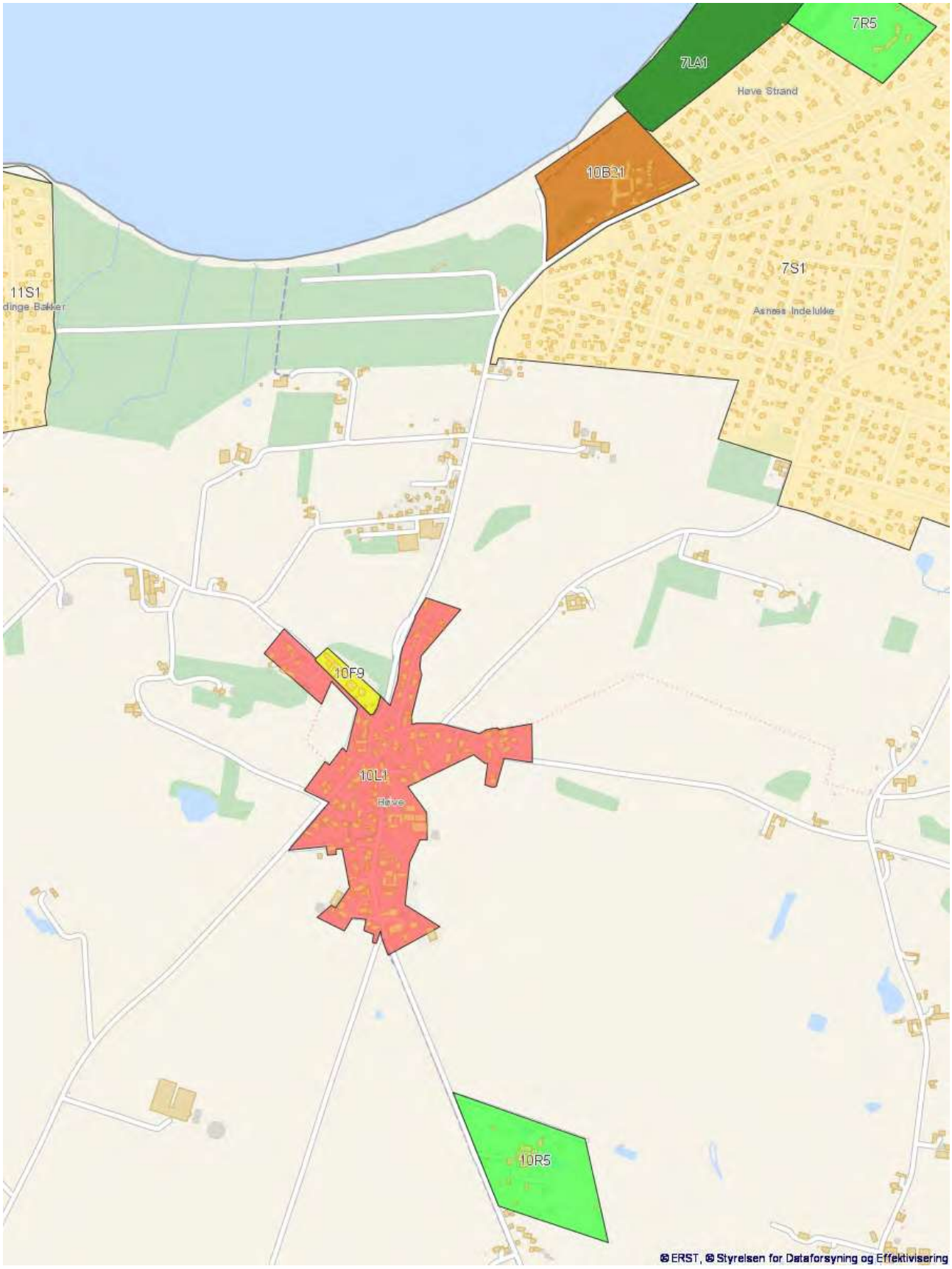
Aksen i Asnæs



Asnæs og Odsherred Dyrepark



Sommerhusområde Næsdal Plantage og Ulvsborg Historisk Værksted



Høve landsby

10.5 RAMMER FOR ASNÆS

Område-nr.	10B1	10B2	10B3	10B4
Navn	Bymidten, etageboliger	Kirkeområdet Vest	Kirkeområdet Øst	Asnæs Vest
Anvendelsesformål	Boligområde Etagebolig	Boligområde Tæt-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	75	25	30	30
Maks. etageantal	2,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B5	10B6	10B7	10B8
Navn	Engparken	Møllegårdsparken	Vestbyen	Ådalen
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	25
Maks. etageantal	1,5	2,5	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	7
Bemærkninger	Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40		Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B9	10B10	10B11	10B12
Navn	Ellebækken	Esterhøjvej/ Elmebakken Øst	Esterhøjvej/ Elmebakken Vest	Stærgårdsparken
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	40	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40. En ny lokalplan skal muliggøre frilægning af rørlagt vandløb.			
Nuværende zone	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B13	10B14	10B15	10B16
Navn	Bobjergkvarteret	Nordmarken	Ølstenshøje	Rækkehuse ved Bobjergvej
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40	Ved tæt lav maks. Bebyggelses-procent 40	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone og Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B17	10B18	10B19	10B20
Navn	Kornkvarteret/ Bakkekammen/ Stålhøjvej	Nellemosevej	Boligområde ved Rødhøj	Asnæs Syd
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Etagebolig	Boligområde	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	30
Maks. etageantal	1,5	2,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10B21	10BE1	10BE2	10BE3
Navn			Toftegårdsvej	Møllevænget
Anvendelsesformål	Boligområde tæt-lav	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	75	30	30
Maks. etageantal	2	2,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	8,5	8,5
Bemærkninger			Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10BE4	10C1	10C2	10C3
Navn	Esterhøjvej/ Fredsbovej/ Bobjergvej	Asnæs Centret, vest	Asnæs Centret, øst	Asnæs Bymidte
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	100	140	85
Maks. etageantal	1,5	2,5	3,5	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	13	13	11
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10E1	10E2	10E3	10E4
Navn	Nygade	NKT-grunden	Dagligvarebutik, Esterhøjvej	Savklingen
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde - Område til butiksformål	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	40	60	50
Maks. etageantal	2	3	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	13	8,5	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-2	Miljøklasse 1-3 Byomdannelsesområde
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10E5	10E6	10F1	10F2
Navn	Industrivangen/ Håndværkervangen	Erhvervsområde, Asnæs Øst	Børneinstitution	Asnæs Kirke
Anvendelsesformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Offentlige formål - Daginstitution	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	30	10
Maks. etageantal	2,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-3, herunder butikker med særlig pladskrævende varer. Se detail-handelsretnings-linjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser		Området må anvendes til kirke, kirkegård, præstegård, parkering og rekreativt område
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10F3	10F4	10F5	10F6
Navn	Stationsområdet	Asnæs Svømmehal, Bobjergskolen og daginstitutioner	Odsherred Gymnasium	Odsherred Kunstmuseum
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	2,5	2,5	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	11	11
Bemærkninger				
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	10F7	10F8	10LA1	10LA2
Navn	Asnæshvile	Bobjergcentret	Engområde	Næsholmvej, landområde
Anvendelsesformål	Offentlige formål - Ældreboliger	Offentlige formål - Ældrecenter, ældreboliger	Landområde	Landområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	40		
Maks. etageantal	1,5	2		
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5		
Bemærkninger			Området skal tilbageføres til landzone	Området skal tilbageføres til landzone
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	10R1	10R2	10R3	10R4
Navn	Bypark	Idrætsanlæg, Stadionvej	Idrætsanlæg, Asnæs nord	Bobjergparken
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Rekreativt område - Idrætsanlæg	Rekreativt område - Idrætsanlæg	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent		5	5	
Maks. etageantal		1	1,5	
Maks. bygningshøjde		7	8,5	
Bemærkninger	Området må anvendes til bypark			Byzone
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	

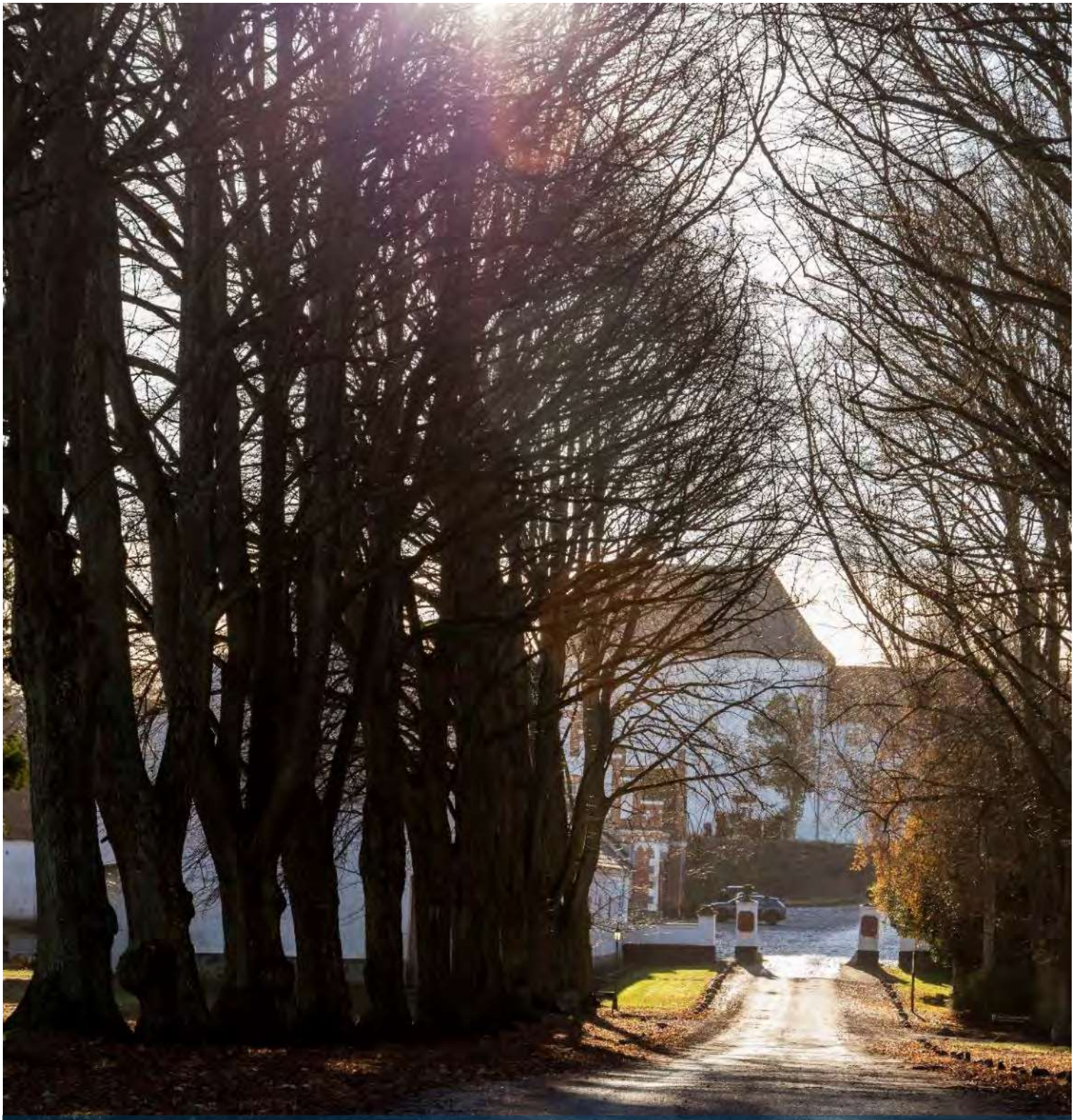
10.6 RAMMER FOR LANDSBYER OG OMEGN I LANDZONE

Område-nr.	10B21	10F9	10L1	10R5
Navn	Høve Klitbo	Høve Friskole	Høve landsby	Odsherred Dyrepark
Anvendelsesformål	Boligområde	Område til offentlige formål	Blandet bolig og erhverv - Landbyområde	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	10	30	30	15
Maks. etageantal	2	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	9
Bemærkninger	Der kan maks. etableres 33 boliger inden for området		Eksisterende sommerhuse kan ændres til helårsboliger	
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	10R6
Navn	Ulvsborg Historisk Værksted
Anvendelsesformål	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone

10.7 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	10S1
Navn	Næsdal Plantage
Anvendelsesformål	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1
Maks. bygningshøjde	5
Bemærkninger	
Nuværende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde



11 Fårevejle Kirkeby og omegn



Fårevejle Kirkeby

11 FÅREVEJLE KIRKEBY OG OMEGN

Fårevejle Kirkeby er en lokalby i den sydvestlige del af kommunen - på kanten af Lammefjordens inderste del. Området består, udover Kirkebyen, også af fem små landsbyer: Veddinge, Ordrup-Kårup, Riis, Stubberup og Vindekilde samt fire sommerhusområder ud til Sejerø Bugt: Veddinge Bakker, Bjergene, Ordrup Næs og Knarbo Klint.

Selve området indeholder både mange geologiske, landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske interesser og har i den sammenhæng en særlig værdi for Odsherred som egn. Randmorænelandskabet er formet som en stor bue, der omkranser den inderste del af Lammefjorden og hæver sig højt over Fårevejle Kirkeby.

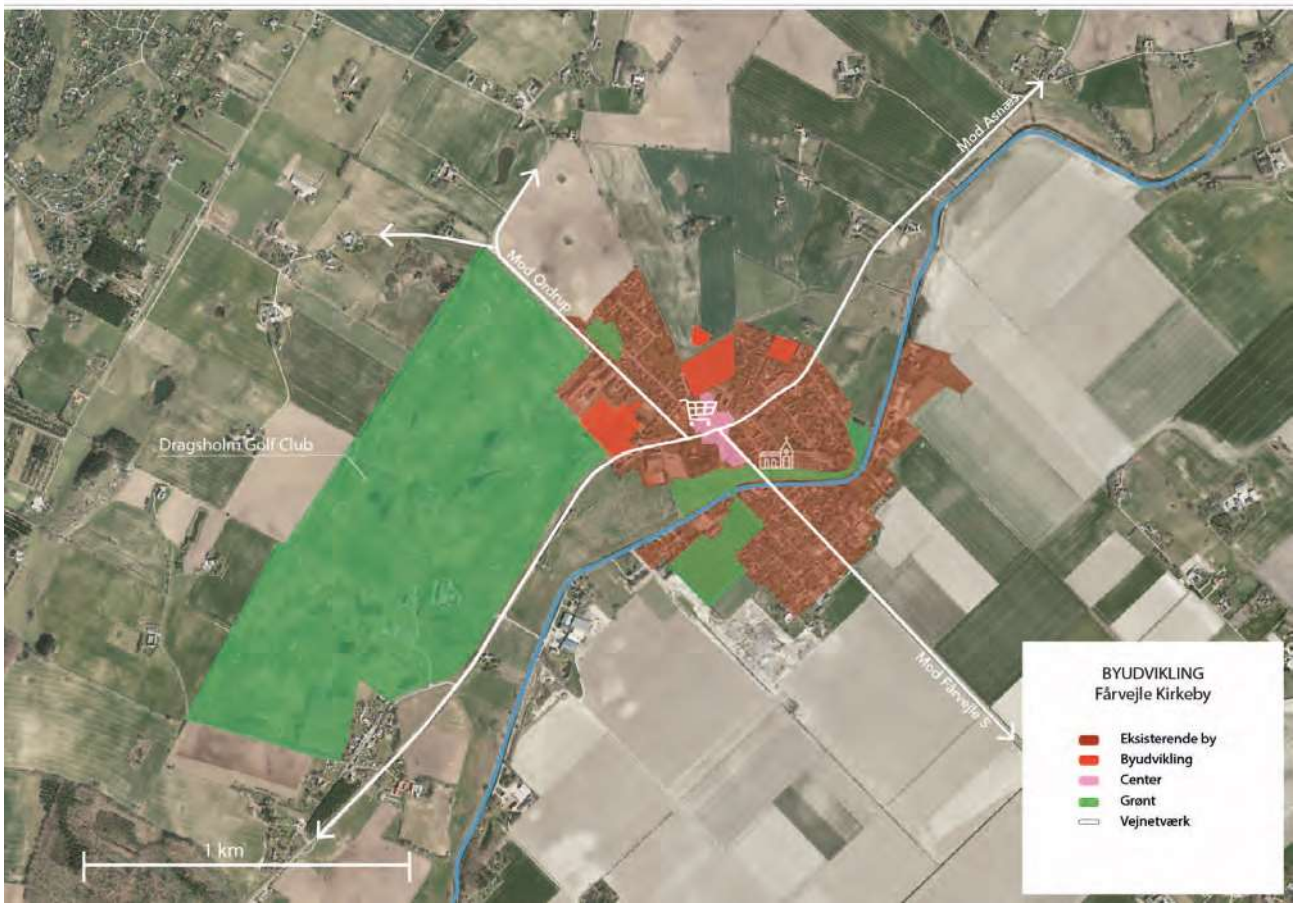
I den sydlige del af området ligger Dragsholm Slot - en af Odsherreds Kulturhistoriske højborge. Området har også flere forskellige ferie- og fritidslokaliteter - bl.a. Dragsholm Golfbane og Dragsholm Golf-resort, feriekolonier, badestrande og flere mindre skove.

En del af engarealerne, langs Nordkanalen ved Fårevejle Kirkeby, er udpeget som lavbundsarealer.

Området har også to Natura 2000-områdeudpegninger på land; Bjergene samt Diesebjerg og Bollinge Bakke ved Skamlebæk Radiostation - et areal på i alt 451 ha.

Om området

- Bytype: Lokalby
- Indbyggere 2021: 3.892 (Samlet for stationsbyen og kirkebyen)
- Udvikling siden 2010: -1 %
- Særlige funktioner: Golfhotel, liberale erhverv, plejecenter og dagligvarebutik.



Byudvikling Fårevejle Kirkeby

11.1 FÅREVEJLE KIRKEBY - BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Fårevejle Kirkeby ligger i den sydligste del af kommunen - på kanten af Lammefjordens inderste del og fungerer som lokalby. Kirkebyen har, trods den manglende fysiske sammenhæng, en funktionel tilknytning til Fårevejle Stationsby. Byen gennemskæres af Nordkanalen, som, sammen med det store Dragsholm Golfbaneareal vest for byen, giver et karakteristisk grønt og naturmæssigt præg. Der er god adgang til det åbne land gennem stiforbindelser - fx langs Nordkanalen til Dragsholm Slot. Byen fungerer desuden som gennemkørselsvej til de store sommerhusområder i Bjergene, Ordrup Næs m.fl.

Fårevejle Kirkeby ligger trafikmæssigt i et T-kryds for enden af Adelers Allé, der munder ud i Nykøbing-Slagelsevej, hvilket således giver forbindelse mod syd til Fårevejle Stationsby og mod nord til Nykøbing. Byens struktur består af både nyere og ældre byggeri. Omkring Fårevejle Kirke, som ligger på et tidligere næs ud til Lammefjorden, er bebyggelsen af ældre oprindelse.

Nord for Kalundborg-Høvevej, mod Ordrup og langs med Adelers Allé ude på selve Lammefjorden, er der parcelhuskvarterer.

Fårevejle Kirkeby har to offentlige servicefunktioner: Plejecenter Fårevejle, der fungerer som ældre-center, samt Dragsholm Fritidscenters Idrætshal med udendørs tennisbaner. Byens butiksområde består af dagligvarebutik og anden detailhandel.



Fårevejle Kirkeby og omegn

Byudvikling

Enkelte byområder er lokalplanlagt som boligområder, men endnu ikke bebygget; et område mellem Kalundborgvej og Ordrupvej (tæt-lav bebyggelse), hvor der etableres stiforbindelse til golfbanen samt et område ved Vinkelvej (åben-lav). Desuden eksisterer der et erhvervsområde (til grøntsagspakning) langs Fårevejle Kanalvej samt boldbanearealer mellem Valnøddevej og Fårevejle Kanalvej, som i denne eller kommende planperioder kan lokalplanlægges. Herudover er der ikke planlagt yderligere byudvikling i Fårevejle Kirkeby.

Grøn struktur og fritidsarealer

Fårevejle Kirkeby har mange grønne rekreative områder - bl.a. Dragsholm Golfbane og flere bold- og tennisbaner.

Stiforbindelsen, over Nordkanalen fra Dragsholm Fritidscenter i nord til boldbanerne i syd, skal sikres og bibeholdes.

11.2 LANDSBYERNE

11L1 Veddinge Landsby

Veddinge landsby ligger ca. 3,5 km nord for Fårevejle Kirkeby i kuperet terræn - på sydsiden af Veddinge Bakker. Landsbyen har omkring 30 boliger, hvor mange stadigvæk er tilknyttet landbrugserhverv.

11L2 Ordrup-Kårup Landsbyer

De sammenvoksede landsbyer Ordrup-Kårup ligger ca. 3,5 km nord for Fårevejle Kirkeby. Landsbyerne ligger på den nordlige side af et meget kuperet terræn — Bjergene. Landsbydelen Ordrup er udpeget som kulturmiljø med en bevarende lokalplan for Ordrup-Kårup, hvor den bevaringsværdige bebyggelse er registreret efter SAVE-metoden.

I Ordrup ligger flere restaurationer og detailhandelsbutikker, som primært servicerer de mange turister i sommerhusområderne, hvilket gør landsbyen til et attraktivt feriecentrum. Bebyggelsen i både Ordrup og Kårup er af vidt forskellig karakter. Der er både gårde, fritliggende boliger og bygninger, som rummer forskellig former for detailhandel. Gårdenes bygninger er alle af ældre dato; den ældste er fra 1870. De fritliggende huse er fra 1840 og op til i dag. Heraf fungerer nogle endnu som sommerhuse.

I den del af Ordrup, hvor der er detailhandel, har bebyggelsen en meget forskelligartet ydre fremtræden. Ny bebyggelse skal opføres efter bestemmelserne i gældende lokalplan, som samtidig danner ramme om en sideordnet udvikling inden for serviceerhverv i Ordrup for at fremme udviklingen inden for turisme

11L3 Stubberup Landsby

Stubberup Landsby ligger ca. 1,5 km fra Fårevejle Kirkeby - opgrænsende til den sydligste del af Fårevejle Golfbane. Landsbyen består af ca. 20 boliger, hvoraf mange er huse, der i sin tid er udstykket fra de omkringliggende gårde. Der er mange bevaringsværdige elementer i Stubberup, som skal bevares og nye bygninger skal indpasses i eksisterende bebyggelse.



Fårevejle Kirkeby

11.3 SOMMERHUSOMRÅDERNE

11S1 Veddinge Strand

Det store sommerhusområde ligger i et stærkt kuperet terræn i Veddinge Bakker - helt ud til Sejerø Bugt. Landskabet i bakkerne, syd for selve sommerhusområdet, er omfattet af landskabsfredninger og området i øst, Skamlebæk Radiostation samt Sejerø Bugt, er omfattet af en Natura 2000-udpegning. Dette begrænser mulighederne i sommerhusområdet væsentligt.

Feriekolonien 'Veddinge Bakker' er placeret midt i sommerhusområdet. Kolonien kan ved lokalplanlægning omdannes til feriehuse.

11S2 Bjergene

Sommerhusområdet 'Bjergene' ligger i et meget kuperet terræn rundt om landsbyerne Ordrup-Kårup, der om sommeren fungerer som feriecenter for området. I vest er dele omfattet af landskabsfredninger samt Natura 2000-udpegning.

Der er tre feriekolonier i området: Fyrgården, Vinkelhuset og Skamlebæk. Vinkelhuset kan udstykkes til sommerhuse med maksimalt tre grunde på mindst 2.000 m^2. Fyrgården kan, ved lokalplanlægning, udstykkes til sommerhuse med maksimalt 10 grunde på mindst 2.000 m^2. Feriekolonien Skamlebæk tilbageføres til landzone og kan indtænkes i forbindelse med GeoPark-projektet. Skamlebæk Feriekoloni kan ikke udstykkes.

11S3 Ordrup Næs

Sommerhusområdet ligger i et let bølget landskab på en lille smal halvø, der strækker sig ud i Sejerø Bugt. De fleste grunde er forholdsvis store, særligt i den nordlige del af sommerhusområdet, og de fleste bygningerne falder, med deres udformning og mørke farver, godt ind i terrænet. Området rummer offentlige rekreative arealer med fredningsdeklarationer. Det er vigtigt at sikre, at områdets åbne arealer og udsigtslinier ikke vokser til, samt at alle former for bebyggelse indpasses i terrænet.

11S4 Knarbo Strand - nord

Sommerhusområdet ligger mellem Kårup Skov og kysten, hvor den op til 24 m høje Knarbo Klint rejser sig og hvorfra hele Nekseløbugten kan overskues. Gravhøjen Hyrehøj er med sine 38 m det højeste punkt i området, men med områdets skovklædte karakter er dette forhold ikke så tydeligt i landskabet. Der er dog gode udsigtsmuligheder fra bakkens top. Området har derfor flere landskabsoplevelser — fra skovens stilhed, læ og mørke, til kystens udsigter, blæst og lys over kystlandskabet. De fleste sommerhusgrunde er store og er så tæt bevokset, at området fremstår med næsten skovkarakter.

Ved fremtidig lokalplanlægning er det vigtigt at bevare de store grunde og sikre at der ikke anlægges private nedgange, som gennemskærer skrænterne, samt at klinterne ikke gror til, men står tydeligt markeret i landskabet. Hyrehøjs store værdi som rekreativt område, udsigtspunkt og som landmærke i sommerhusbebyggelsen er det ligeledes vigtig at bevare.

11S5 Knarbo Strand - syd

Sommerhusområdet ligger lige syd for Kårup Skov, på grænsen mellem de store sommerhusområder mod nord og de store åbne græsningsarealer i syd, som indgår i en stor landskabsfredning af Vejrhøjbuerne. Området er udstykket med store grundstørrelser fra 4.000 til knap 8.500 m^2. Cirka halvdelen af området ligger i landzone, men kan gennem en lokalplan overføres til sommerhusområde.

Ved fremtidig lokalplanlægning er det vigtigt at bevare den store grundstørrelse og sikre, at bebyggelse indpasses naturligt i landskabet og ikke dominerer, samt at sikre en landskabelig god overgang mellem sommerhusområdet og det åbne land.

11.4 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

11LA1, 11LA2, 11LA3, 11LA4,11LA5, 11LA6 Landområder langs Sejerøkysten, Sejerø Bugt og Nekselø Bugt er omfattet er EU's habitatdirektiv Natura 2000. For i fremtiden at kunne opfylde kravene til de kommende Vand- og Naturplaner, skal de landarealer langs kysterne, som er omfattet denne Natura 2000-udpegning, tilbageføres til landzone.

11LA7 Skamlebæk Radiostation

Skamlebæk Radiostation ligger på Skamlebæk hedeslette - på den nordlige side af randmorænerne i Veddinge Bakker, hvor den har ligget siden 1931. Området har både geologiske og naturmæssige interesser af høj værdi. Området er geologisk interesseområde — en del af landskabet omkring Odsherred-buerne — og er udpeget som Natura 2000-område, hvilket begrænser udviklingsmulighederne væsentligt. Radiostationen har i sig selv en interessant historie, der sammen med de geologiske og naturmæssige interesser kan åbne mulighed for oplevelser i det åbne land og formidling af landskabet i Odsherred.

Områdets geologiske, naturmæssige og landskabelige karakter skal fastholdes og der må ikke opføres ny bebyggelse af nogen art.

11R5 Dragsholm Slot

Dragsholm Slot ligger i den historiske port til Odsherred, på draget mellem Nekselø Bugt og Lamme-fjorden, der forbandt Odsherred med det øvrige Sjælland, før Lammefjorden blev inddæmmet. Området, hvori Dragsholm Slot ligger, har mange geologiske, landskabelige, naturmæssige og ikke mindst kulturhistoriske interesser. Slottet er bl.a. udpeget som kulturmiljø, og der er registreret mange fund af fortidsminder.

Dragsholm Slot udgør en spektakulær arkitektonisk, landskabelig og kulturhistorisk helhed, og byder på særlige oplevelser for både turister, erhvervsliv og lokale aktører m.fl. bl.a. gennem restauration, hotelvirksomhed og konferencelokaler mv.

I fremtiden er det planen at etablere bl.a. feriehuse og ferielejligheder, kulturhus og wellnesscenter i eksisterende og nye bygninger på slottets arealer samt at gennemføre et større kunstprojekt med landskabet og omgivelserne som omdrejningspunkt.

Landart ved Dragsholm Slot

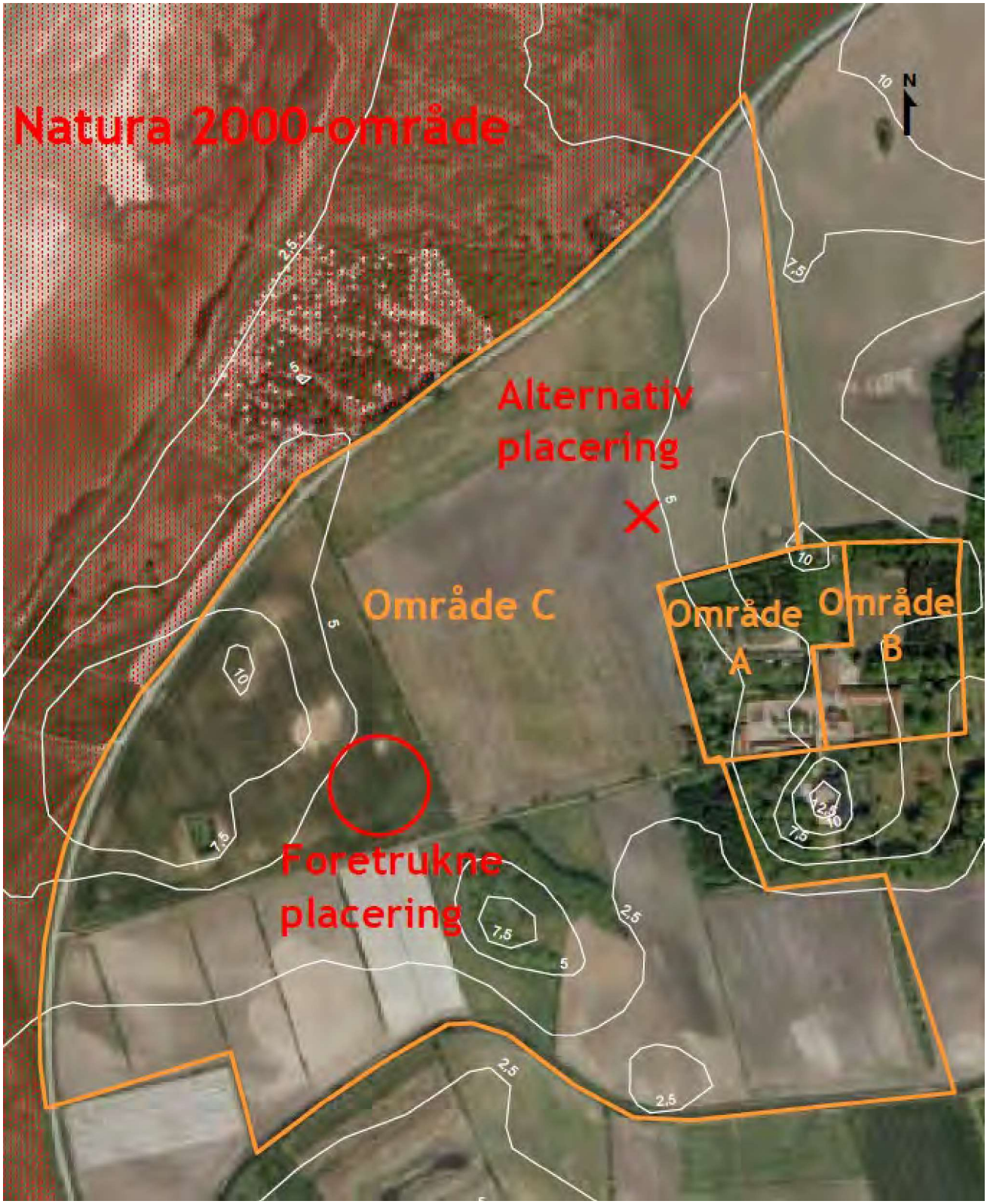
Ved Dragsholm Slot udlægges et nyt anlægsområde til et kunstprojekt - Olafur Eliassons skulptur Den Heliotropiske By. Projektet Heliotropic City/ Den Heliotropiske By er et landskab i landskabet – en by med bygninger, veje og akser, som man kan klatre på, gå langs eller blive væk i. Det er et monumentalt solur, som synliggør relationen mellem jorden i bevægelse og solen. Planmæssig begrundelse jf. planlovens § 5b

Placeringen ved Dragsholm Slot bringer umiddelbart skulpturen ind i en landskabsmæssig og kulturhistorisk sammenhæng, der er ganske enestående. Skulpturen vil fremstå som en markant kunstnerisk manifestation, og vil samtidig berige landskabet, naturen og slottet.

Trafikalt er placeringen af kunstværket i umiddelbar tilknytning til Dragsholm Slot ideel, da slottet er beliggende ud til den vestligste af Odsherred Kommunes indfaldsveje, Kalundborgvej. Dragsholm Slot vil i denne sammenhæng skulle stå for parkeringsfaciliteter mv. og kan dermed i et ikke-kommercielt regi styrke den almene offentlighedsadgang til det åbne land.

Kunstprojektet Den Heliotropiske By kan på den foretrukne placering ved Dragsholm Slot i den historiske port til Odsherred, virkeliggøre mange udviklingsplaner og højne standarden i forhold til den stærke satsning på helårsturisme i Odsherred Kommune.

Anlægsområdet ligger i kystnærhedszonen, se kapitel 9.4 Kyst og kommuneplanens del 3, kapitel 11.0 Fårevejle Kirkeby og omegn.



Anlægsområde til Den Heliotropiske By

11R7 Svellebakken

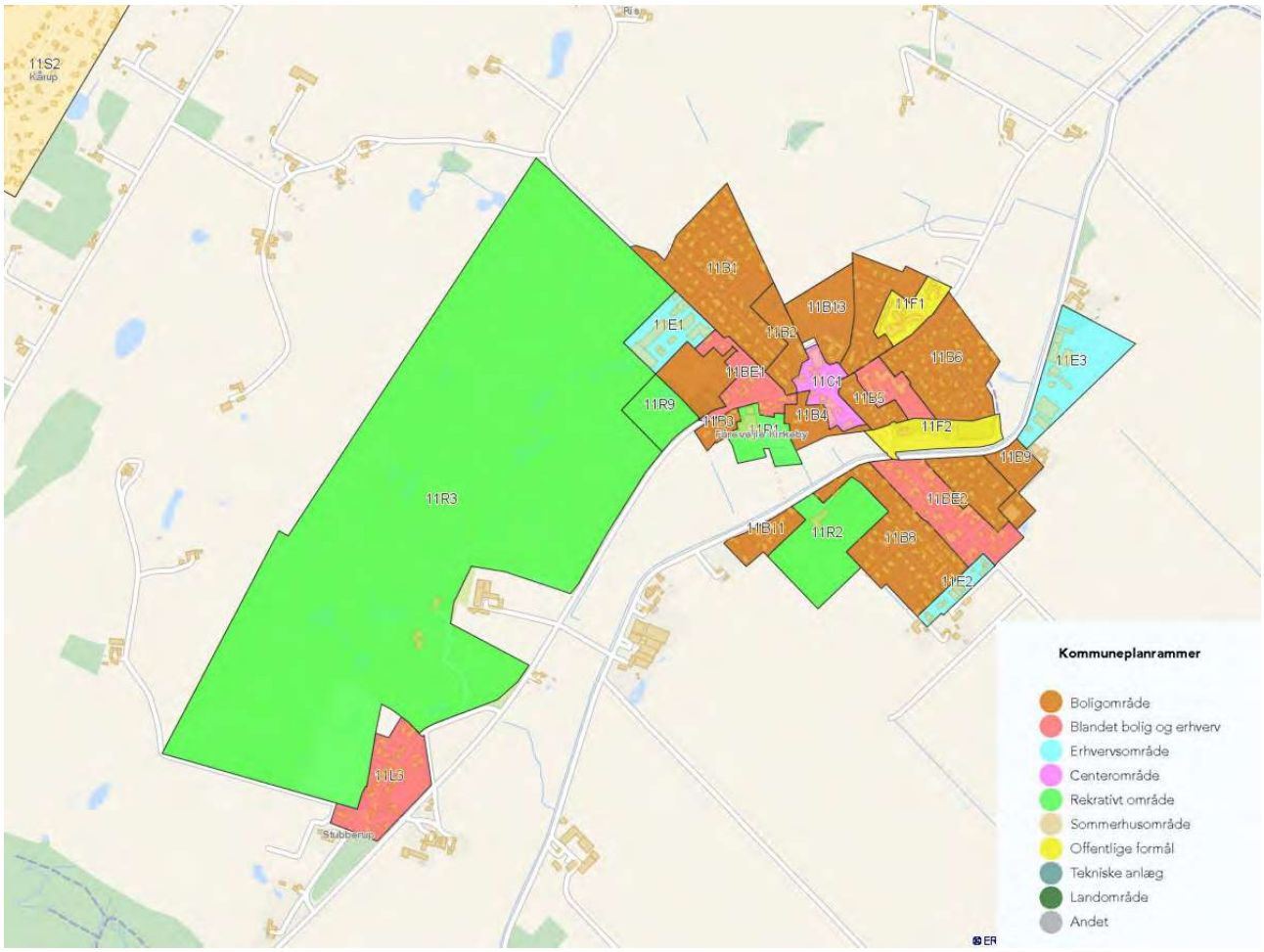
Feriekolonien ligger i sommerhusområdet 'Veddinge Bakker' ca. 500 m fra offentlig strand. Der er ingen naturværdier noteret på grunden; ved eventuel ny anvendelse kan de eksisterende bygninger omdannes til feriehusbebyggelse.

11R8 Feriekolonien Skamlebæk

Feriekolonien 'Skamlebæk' ligger helt ud til Sejerø Bugt - lidt nord for Ordrup Strand. De geologiske og naturmæssige interesser i området er af særlig høj værdi og de eksisterende bygninger kan derfor ved evt. ny anvendelse åbne mulighed for oplevelser i det åbne land og formidling af landskabet i Odsherred. Området må ikke udstykkes eller bebygges yderligere.

11R9 - Feriehusbebyggelse Fårevejle Kirkeby.

Der udlægges areal til feriehusbebyggelse i form af ferieboliger i tilknytning til Fårevejle Kirkeby, for at skabe en bedre sammenhæng mellem golfbanen og det eksisterende bysamfund. Området støder umiddelbart op til området 11B12 der i dag er udlagt til ferieboliger. Derfor kan 11R9 først bebygges når 11B12 er fuldt udbygget. Området ligger på kanten af Kystnærhedszonen som også dækker hele den eksisterende golfbane. Trafikalt, i forhold til en sammenhæng med den eksisterende by og for at skæmme kystlandskabet mindst muligt er dette den bedst mulige placering for bebyggelsen. Bebyggelsen vil samtid understøtte nærområdet som fritidsdestination betydeligt og dermed sikre at Fårevejle Kirkeby fremadrettet vil være et bæredygtigt bysamfund.



Fårevejle Kirkeby og Stubberup landsby

11.5 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I ORDRUP-KÅRUP

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Ordrupvej 43	25a	5055	Ordrup By, Fårevejle	4
Ordrupvej 45B	5a	5059	Ordrup By, Fårevejle	4
Ordrupvej 49	2a	5063	Ordrup By, Fårevejle	1
Ordrupvej 78	1a	5077	Ordrup By, Fårevejle	2
Ordrupvej 82B	3hz	5080	Ordrup By, Fårevejle	4
Vindekilde Strandvej 275	4a	3	Ordrup By, Fårevejle	3

11.6 RAMMER FOR FÅREVEJLE KIRKEBY

Område-nr.	11B1	11B2	11B3	11B4
Navn	Boligområde ved Præstebjergvej	Boligområde ved Bøgebjergvej	Boligområde ved Kalundborgvej	Boligområde i Fårevejle Kirkeby
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Fællesområde i syd	Fællesområde med regnvands-bassin i nord		
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11B5	11B6	11B7	11B8
Navn	Boligområde ved Fårevejle Kirkevej	Boligområde ved Nyvej	Boligområde ved Vinkelvej	Boligområde ved Hasselvej
Anvendelsesformål	Boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger			Nyt boligområde i nord	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11B9	11B10	11B11	11B12
Navn	Boligområde ved Granlyvej	Boligområde ved Plantagevej	Boligområde ud til Kalundborgvej	Boligområde ved Golfbanen
Anvendelsesformål	Boligområde Tæt-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11B13	11BE1	11BE2	11BE3
Navn	Boligområde Fårevejle Kirkeby	Blandet bolig og erhverv ved Ordrupvej og Kalundborgvej	Blandet bolig og erhverv ved Adelers Allé	
Anvendelsesformål	Boligområde åben-lav og tæt-lav. Åben-lav 30 Tæt-lav 40	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	1,5	40	30	50
Maks. etageantal	8,5	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde		8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Miljøklasse 1. Byggelinje langs Kalundborgvej	Miljøklasse 1	
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11C1	11E1	11E2	11E3
Navn	Butiksområde ved Kalundborgvej og Høvevej	Henning Andersen A/S	Erhvervsområde Fårevejle Kirkeby Syd	Erhvervsområde ved Fårevejle Kanalvej
Anvendelsesformål	Centerområde Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	50	33	33	33
Maks. etageantal	2,5	2	2	2
Maks. bygningshøjde	11	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 3. Bebyggelse og beplantning må kun opføres på baggrund af en samlet plan for området	Miljøklasse 3	Miljøklasse 3
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11F1	11F2	11R1	11R2
Navn	Plejecenter Fårevejle	Fårevejle Kirke	Dragsholm Fritidscenter	Boldbanerne
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Rekreativt område - Tennisbane	Rekreativt område - Fodboldbane
Maks. bebyggelsesprocent	30	50		30
Maks. etageantal	2	1,5		1,5
Maks. bygningshøjde	11	8,5		8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	11R3	11R9
Navn	Fårevejle Golfbane	Golfbanens ferieboliger
Anvendelsesformål	Rekreativt område	Ferie- og kongrescenter
Maks. bebyggelsesprocent	30	25
Maks. etageantal	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5
Bemærkninger	Bebyggelse må kun opføres som anvist i lokalplan	Kan først udbygges, når 11B12 er fuldt udbygget
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Byzone

11.7 RAMMER FOR LANDSBYERNE

Område-nr.	11L1	11L2	11L3
Navn	Veddinge Landsby	Ordrup-Kårup Landsby	Stubberup Landsby
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30
Maks. etageantal	1	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone

11.8 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER

Område-nr.	11S1	11S2	11S3	11S4
Navn	Veddinge Strand	Bjergene	Ordrup Næs	Knarbo Strand Nord
Anvendelsesformål	Sommerhusområde	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	15	15
Maks. etageantal	1	1	1	1
Maks. bygningshøjde	5	5	5	5
Nuværende zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område

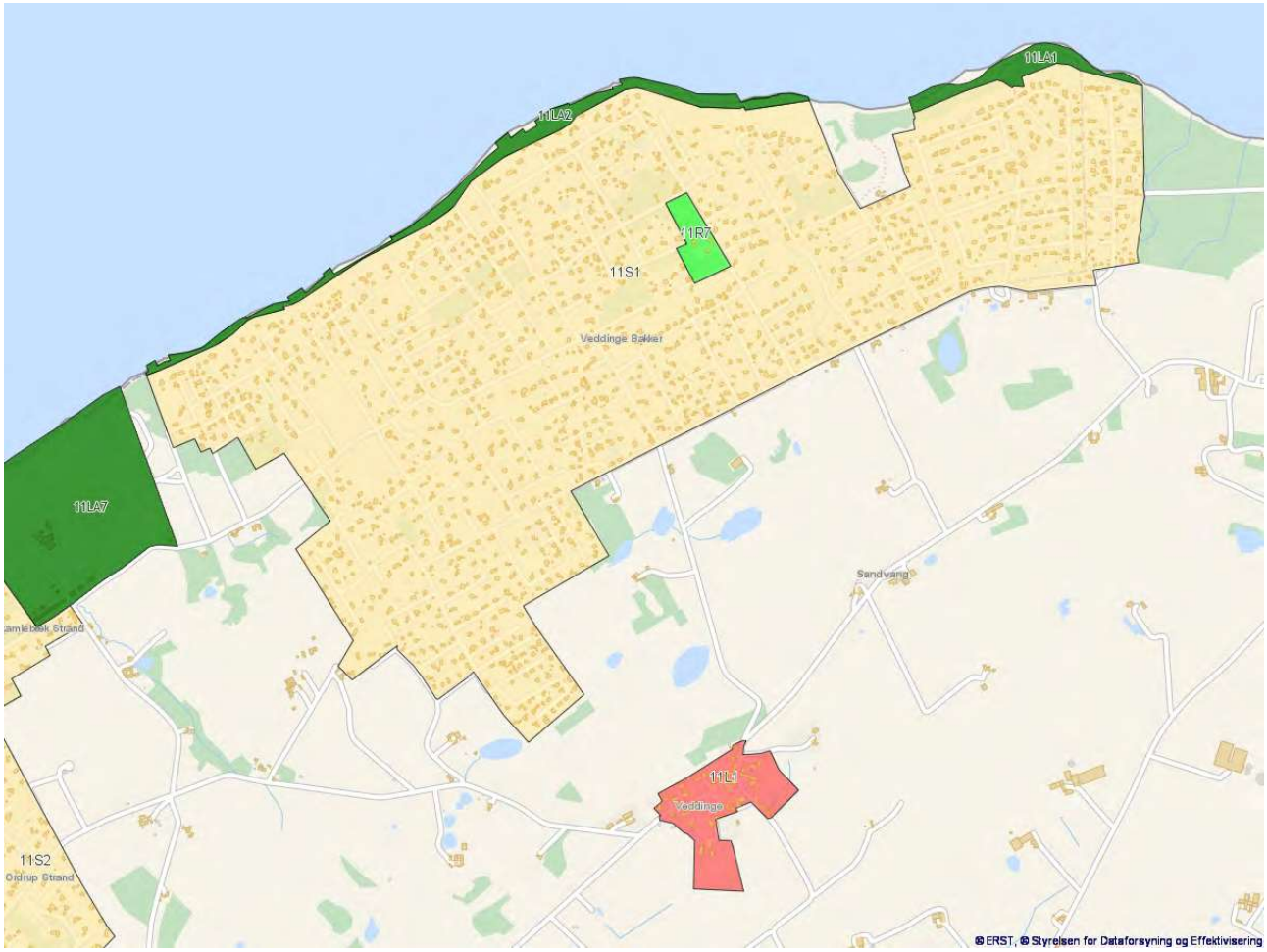
Område-nr.	11S5
Navn	Knarbo Strand Syd
Anvendelsesformål	Sommerhusområde
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1
Maks. bygningshøjde	5
Nuværende zone	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone	Sommerhusområde

11.9 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

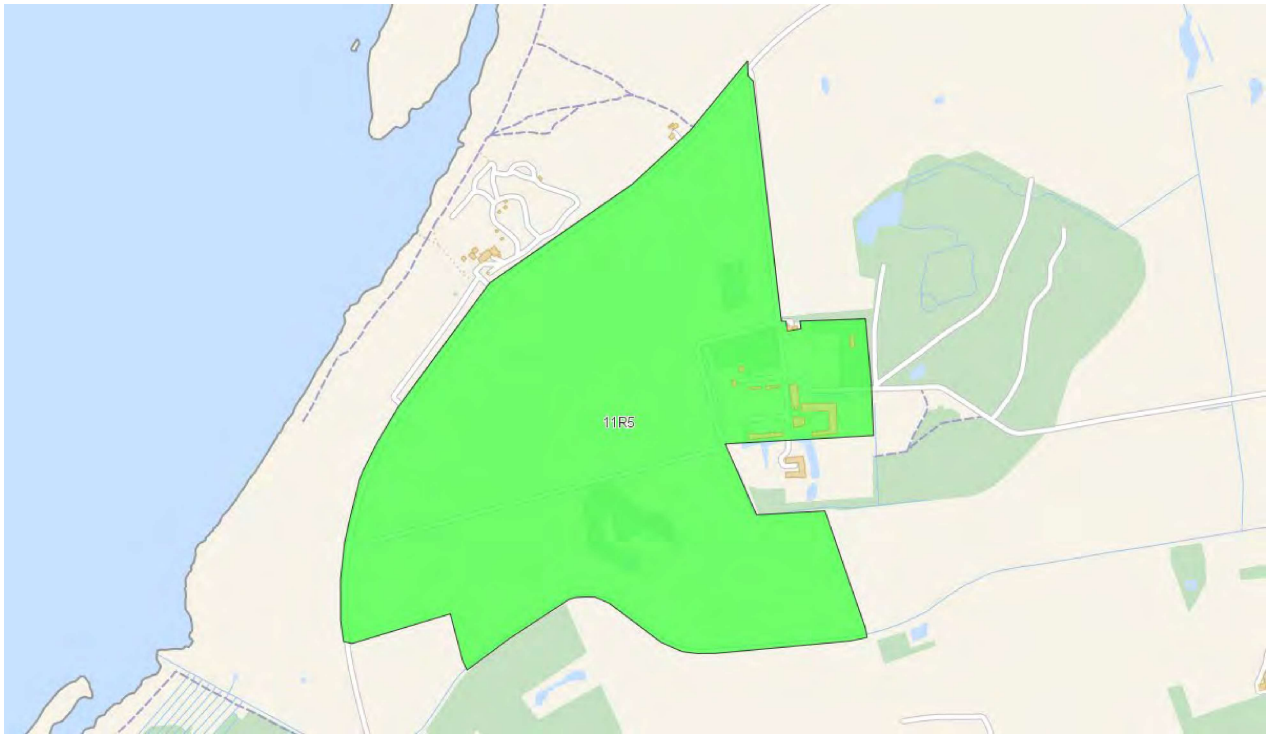
Område-nr.	11LA1	11LA2	11LA3	11LA4
Navn	Veddinge Strand Vest	Veddinge Strand Øst	Bjergene Vest	Bjergene Øst
Anvendelsesformål	Landområde Strandareal	Landområde Strandareal	Landområde Naturområde Strandareal	Landområde Naturområde Strandareal
Maks. bebyggelsesprocent				
Maks. etageantal				
Maks. bygningshøjde				
Bemærkninger	Området må ikke bebygges	Området må ikke bebygges	Området må ikke bebygges	Området må ikke bebygges
Nuværende zone	Sommerhus-område og landzone	Sommerhusområde og landzone	Sommerhusområde og landzone	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	11LA6	11LA7	11R5	11R6
Navn	Knarbo	Skamlebæk Radiostation	Dragsholm Slot	Feriekolonien Klinteborg
Anvendelsesformål	Landområde Naturområde Strandareal	Landområde Naturområde	Rekreativt område	Rekreativt område - Feriehus-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent		30	30	25
Maks. etageantal		1	2	1,5
Maks. bygningshøjde		5	11	8,5
Bemærkninger	Området må ikke bebygges	Der må ikke opføres ny bebyggelse af nogen art	Bebyggelse må kun placeres og opføres efter en samlet plan for hele området	Området kan ikke udstykkes eller bebygges yderligere
Nuværende zone	Sommerhus-område og landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

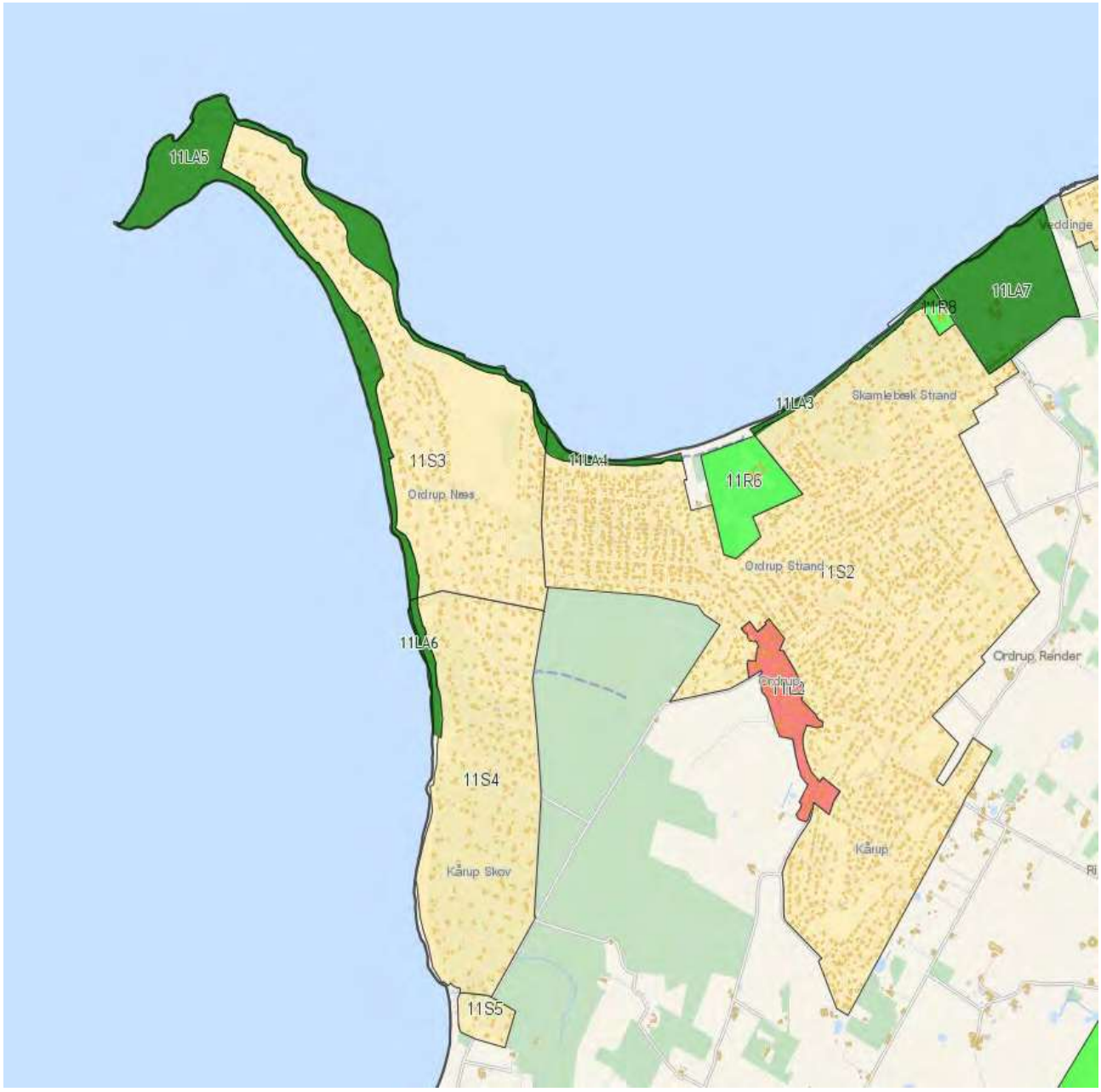
Område-nr.	11R7	11R8
Navn	Svellebakken	Feriekolonien Skamlebæk
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Feriehusbebyggelse	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	25	
Maks. etageantal	1,5	Feriehusbebyggelse
Maks. bygningshøjde	8,5	25
Bemærkninger		1,5
Nuværende zone	Sommerhusområde	8,5
Fremtidig zone	Sommerhusområde	



Veddinge bakker sommerhusområdet, Feriekolonien Svellebakken, Veddinge landsby



Dragsholm Slot



Ordrup Næs, Skamlebæk, Veddinge landsby





12 Fårevejle Stationsby og omegn

Fårevejle Stationsby



12 FÅREVEJLE STATIONSBY OG OMEGN

Fårevejle Stationsby fungerer som centerby og ligger i den sydligste del af kommunen midt på Lammefjorden. Selve området grænser op til Fårevejle Kirkeby i nordvest og strækker sig ned til kommunegrænsen mod Holbæk i sydøst. Fårevejle Stationsby ligger midt på den inddæmmede Lammefjord, som er karakteriseret ved at ligge under havets overflade - nogle steder helt ned til 6 m under havets overflade.

I den inderste del af Lammefjorden, i og omkring Fårevejle Stationsby, hæver terrænet sig over havets overflade, i dét som har udgjort fire små øer: Inderø i nord, Flintholm og Mellemø i selve Stationsbyen og endelig Storeø sydøst for Fårevejle. Helt ude i den sydligste del af området, op til kommunegrænsen mod Holbæk Kommune, ligger den 10 ha store 'Ægholm Plantage', der ejes af Odsherred Kommune. Hele oplandet omkring Fårevejle Stationsby er opdyrket landbrugsområde; den sandede fjordbund er, på grund af vandingsmulighederne, velegnet til især grøntsagsdyrkning.

Den inderste del af Lammefjorden er udpeget som del af et større uforstyrret område og landskabsområde. Resten af området er udpeget som jordbrugsområde og karakteriseret som særligt værdifuldt landbrugsområde. Sydøst for byen er der udpeget og reserveret et område til støjende fritidsaktiviteter, såsom gokartbane, motorsportsbane, skydebane, paintball o. lign. Sydøst for byen er der ligeledes udpeget et område beregnet til større husdyrbrug (>500 dyreenheder).

Om området

- Bytype: Centerby
- Indbyggere 2021: 3.892 (Samlet for stationsbyen og kirkebyen)
- Udvikling siden 2010: -1 %
- Særlige funktioner: Skoler, institutioner, dagligvarebutikker, stort erhvervsområde, station og Adelers Huse.



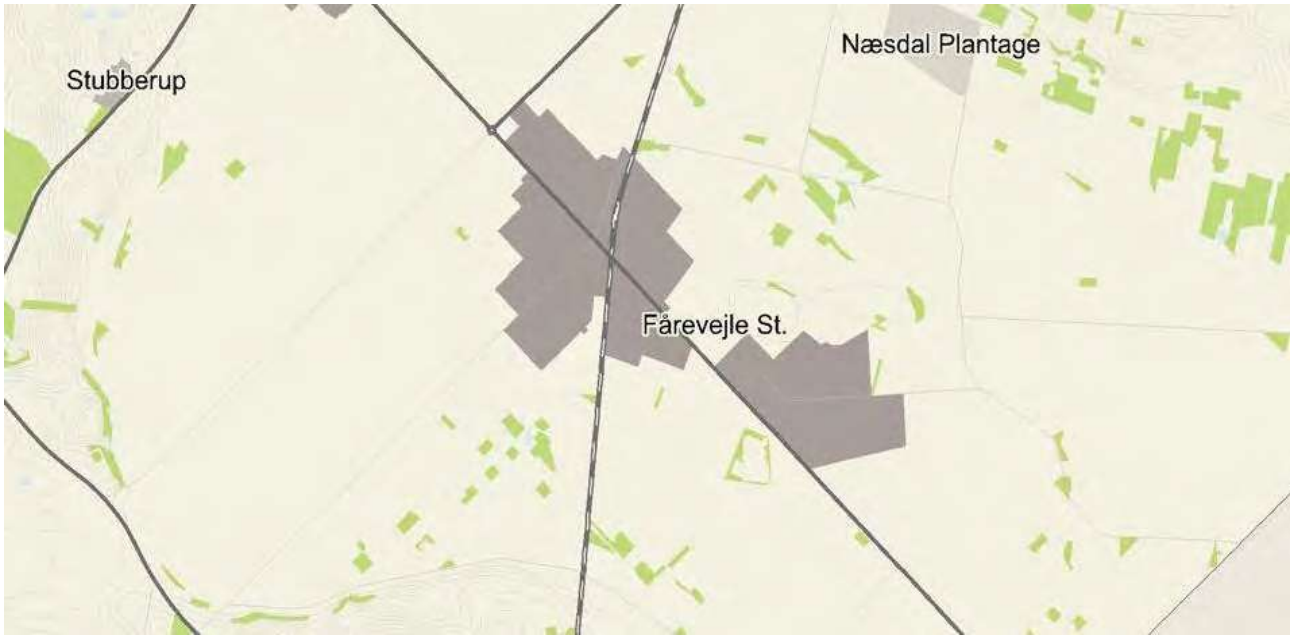
Bystruktur Fårevejle Stationsby

12.1 FÅREVEJLE STATIONSBY - BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Fårevejle Stationsby ligger i den sydligste del af kommunen. Lammefjorden udgør byens opland. Byen har mange servicefunktioner, både private virksomheder og offentlige institutioner og rummer erhvervsområde, et kommunalt administrationscenter, dagligvarebutikker, flere skoler og daginstitutioner.

Fårevejle Stationsby er, sammenlignet med alle andre byer i Odsherred, en nybyggerby, som kun er omkring 100 år gammel. Byen er vokset op omkring Fårevejle Station og senere Adelers Allé, der nu er en af de gennemgående trafikårer i byen.

Strukturen i Fårevejle Stationsby er præget af forskellighed; parcelhuskvarterer er opført omkring dels stationen på den nordlige side af Adelers Allé og senere syd for centerområdet. Butiksområdet i Fårevejle Stationsby er centralt placeret på begge sider af Adelers Allé, som her fungerer som hovedgade og byens centrum. Her findes et lille udvalg af detailhandelsbutikker, men også enkelte småerhverv.



Fårevejle Stationsby og omegn

Foruden boliger og butiksområde rummer Fårevejle Stationsby også et større antal erhvervsvirksomheder inden for produktion, bygge og anlæg og liberale erhverv.

Mindre erhvervsområder ligger spredt forskellige steder i stationsbyen, mens den største koncentration af virksomheder - hvor bl.a. en af kommunens genbrugsstationer er placeret. Den overordnede vejstruktur i Fårevejle Stationsby og opland udgøres af Adelers Allé, der gennemskærer stationsbyen fra Gislinge i syd og fortsætter mod nord til Fårevejle Kirkeby. Adelers Allé er en stor færdselsåre, der kan bære tung trafik og som gør Fårevejle Stationsby let tilgængelig.

Der eksisterer flere forskellige offentlige og private servicetilbud i Fårevejle Stationsby. Ud over folkeskolen 'Skolen på Fjorden' er der også Fårevejle Fri- og Efterskole samt Odsherred Efterskole. Der findes desuden børnehaver og skolefritidsordning samt Dragsholm Fritidscenter med tilhørende idrætsbaner. I den nordlige ende af Stationsbyen ligger Odsherred Kommunes Administrationscenter og i den sydlige del af byen, overfor erhvervsområdet, ligger Fårevejle Rensningsanlæg.

Der eksisterer ingen planlagt grøn struktur i Fårevejle Stationsby. Byen har dog et lille parkområde helt ud til Adelers Allé i butiksområdet. Ud over de to fysiske barrierer, jernbanen og Adelers Allé, der opdeler byen, har byen et integreret stisystem rundt i parcelhuskvartererne og der er etableret både cykel- og gangsti langs Adelers Allé til Fårevejle Kirkeby.

12.2 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I FÅREVEJLE ST OG OMEGN

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Adelers Plads 2-4	4ce	106-1	Lammefjorden, Fårevejle	2
Adelers Plads 6-8	4ce	106-2	Lammefjorden, Fårevejle	2

12.3 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

Der er reserveret et areal på Skjoldsvej i tilknytning til Fårevejle Fri- og Efterskole, som ved lokalplanlægning overføres fra land- til byzone. Denne reservation fastholdes, i det arealet er forbeholdt offentlige formål med en mindre hal og tilhørende boldbane.

12B14

Der udlægges nyt byudviklingsområde langsgyvelvej, som huludfyldning.

Områdefornyelse

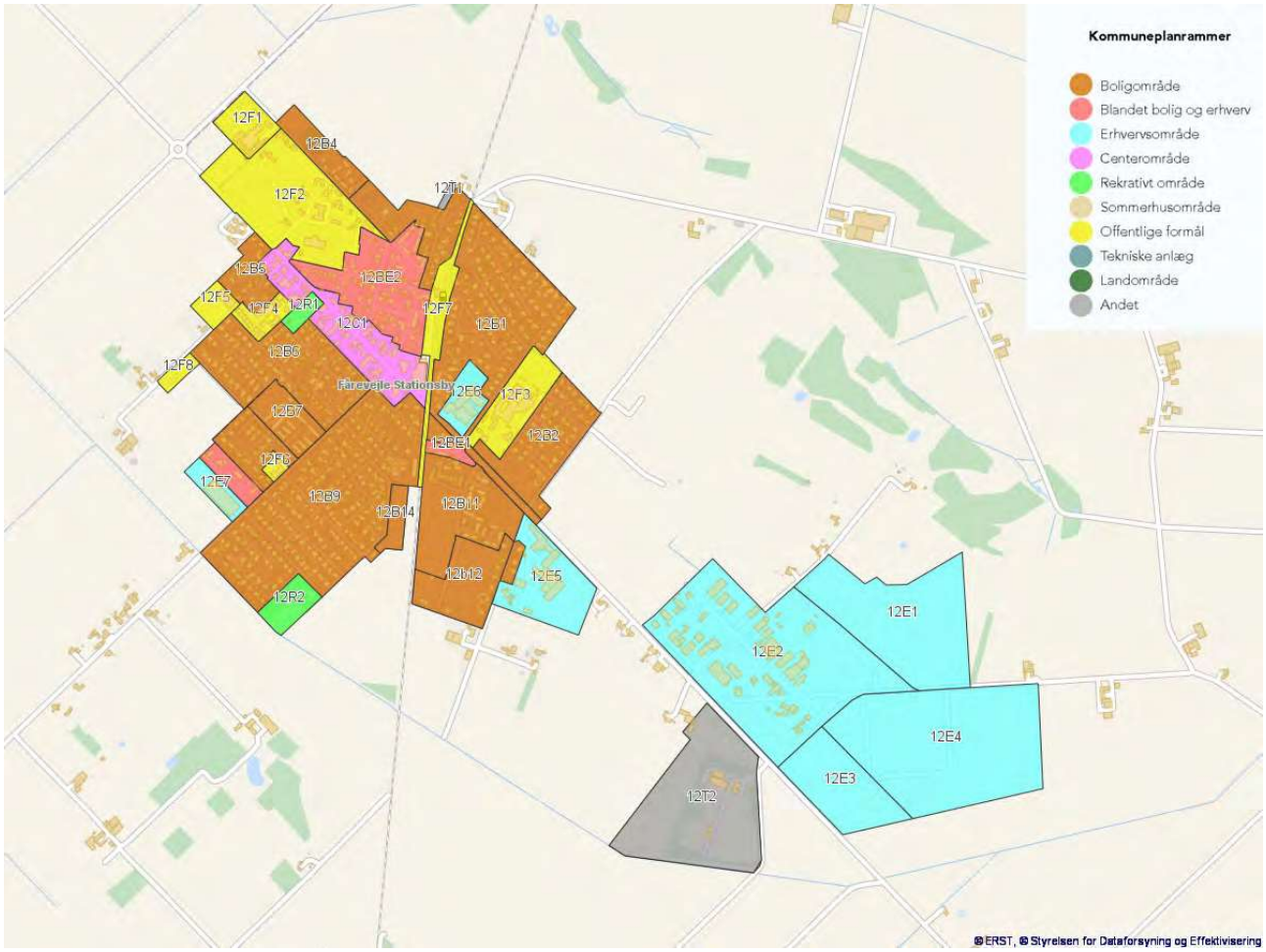
Stationen ligger midt i den gamle bydel i Fårevejle og kan byfornyes på baggrund af en samlet plan. Stationen er et centralt fokuspunkt og er derfor en vigtig del af Fårevejle Stationsby. Der kan etableres en egentlig pladsdannelse ved stationen

med mulighed for ophold og sammentænkning af trafik med tog, bus og bil samt bløde trafikanter. De oprindelige stationsbygninger er bevaringsværdige; bebyggelsens karakter skal respekteres ved vedligeholdelse, om- og tilbygning samt opsætning af skilte. Hele stationsarealet ligger i landzone og kan ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Samtidig er der flere grønne områder som nævnt tidligere, Adelers allé samt området omkring Adelers Huse kan også med fordel indgå i en områdefornyelse



Fårevejle Stationsområdet



Fårevejle Stationsby



Fårevejle Efterskole

12.4 RAMMER FOR FÅREVEJLE STATIONSBY

Område-nr.	12B1	12B2	12B3	12B4
Navn	Boligområde Fårevejle Stationsby	Boligområde mellem Skolevej og Følvangsvej	Boligområde ved Hyldevej - Syd	Boligområde ved Hyldevej - Nord
Anvendelsesformål	Boligområde - Åben lav	Boligområde	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Tæt lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Byggelinje 25 m mod Adelers Allé		
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12B5	12B6	12B7	12B8
Navn	Boligområde ved Skjoldsvej	Boligområde ved Teglværksvangen	Boligområde ved Tuborgvej	Boligområde ved Fjordparken
Anvendelsesformål	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Tæt lav	Boligområde - Åben lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	40	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12B9	12B10	12B11	12B12
Navn	Boligområde ved Hybenvej	Boligområde ved Adelers Allé - Syd	Boligområde ved Birkeparken, Sneroseparken og Bøgeparken	Boligområde ved Snerosevej
Anvendelsesformål	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Tæt lav	Boligområde Blandet tæt-lav og åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	40	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Byggelinje 25 m mod Adelers Allé samt 25 m fra jernbanelinje	Byggelinje 25 m mod Adelers Allé samt 25 m fra jernbanelinje	Byggelinje 25 m mod jernbane-linje, Ved åben - lav maks. bebyggelses-procent 30
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12B13	12B14	12BE1	12BE2
Navn	Boligområde ved Øvangsvej	Boligområde	Blandet bolig og erhverv ved Øvangsvej	Blandet bolig og erhverv ved Fårevejle Stationsvej
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Tæt lav	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	30	40	40	50
Maks. etageantal	1,5	2	2,5	2,5
Maks. bygningshøjde	8,5	11	11	11
Bemærkninger	Ved tæt-lav maks. bebyggelses-procent 40		Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12BE3	12C1	12E1	12E2
Navn	Blandet bolig og erhverv ved Tuborgvej	Adelers Allé - Hovedgaden	Erhvervsområde - Fårevejle Stationsby - nordøst	Erhvervsområde ved Højgårdsvej - nord
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde - Industri med særlige beliggenhedskrav	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	30	50	50	33
Maks. etageantal	1,5	2,5	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	11	13	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 6-7 med 500 m bufferzone til nærmeste bolig-områder - mod området nordlige grænse anlægges et 25 m dybt be-plantningsbælte og mod den østlige afgræns-ning et 8 m dybt beplantningsbælte	Miljøklasse 4-5
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12E3	12E4	12E5	12E6
Navn	Erhvervsområde ved Højgårdsvej - syd	Erhvervsområde Fårevejle Stationsby - sydøst	Erhvervsområde ved Poul Johansen Maskiner A/S	Erhvervsområde - Stelton A/S
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde - Virksomheder med særligt beliggenhedskrav	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	33	50	33	33
Maks. etageantal	2	2	1,5	2
Maks. bygningshøjde	13	13	8,5	13
Bemærkninger	Miljøklasse 4-5	Miljøklasse 6-7. Med 500 m bufferzone til nærmeste bolig-område. Mod områdets østlige grænse etableres et 8 m dybt be-plantningsbælte og mod syd et 12 m dybt beplant-ningsbælte	Miljøklasse 3. 25 m byggelinje mod Adelers Allé	Miljøklasse 2
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12E7	12F1	12F2	12F3
Navn	Erhvervsområde - Hektor Ejendomme ApS	Administrations-center Fårevejle	Odsherred Efterskole	Skolen på Fjorden
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Lettere industri	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	33	30	30	30
Maks. etageantal	2	2	2	2
Maks. bygningshøjde	13	11	11	11
Bemærkninger	Miljøklasse 2			
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12F4	12F5	12F6	12F7
Navn	Fårevejle Fri- og Efterskole	Fårevejle Fri- og Efterskole - vest	Børneinstitution på Tuborgvej	Fårevejle Station
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	2	2	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	11	11	8,5	8,5
Nuværende zone	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12F8	12R1	12R2	12T1
Navn	Daginstitution	Fårevejle Bypark	Grønt område ved Irisvej	Regnvandsbassin ved Søvej
Anvendelsesformål	Daginstitution	Rekreativt område	Rekreativt område - Rekreativt grønt område	Tekniske anlæg - Overløbsbassin
Maks. bebyggelsesprocent	30			
Maks. etageantal	1,5			
Maks. bygningshøjde	8,5			
Nuværende zone	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	12T2
Navn	Fårevejle Rensningsanlæg
Anvendelsesformål	Tekniske anlæg - Rensningsanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	30
Maks. etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5, - 15 m for skorsten.
Bemærkninger	Renseanlæg og slambehandlingsanlæg. Evt. rundkørsel
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone



Skolen på Fjorden



13 Hørve og omegn



13 HØRVE OG OMEGN

Hørve og omegn ligger i det sydvestligste område af kommunen - på grænsen til Kalundborg og Holbæk Kommune.

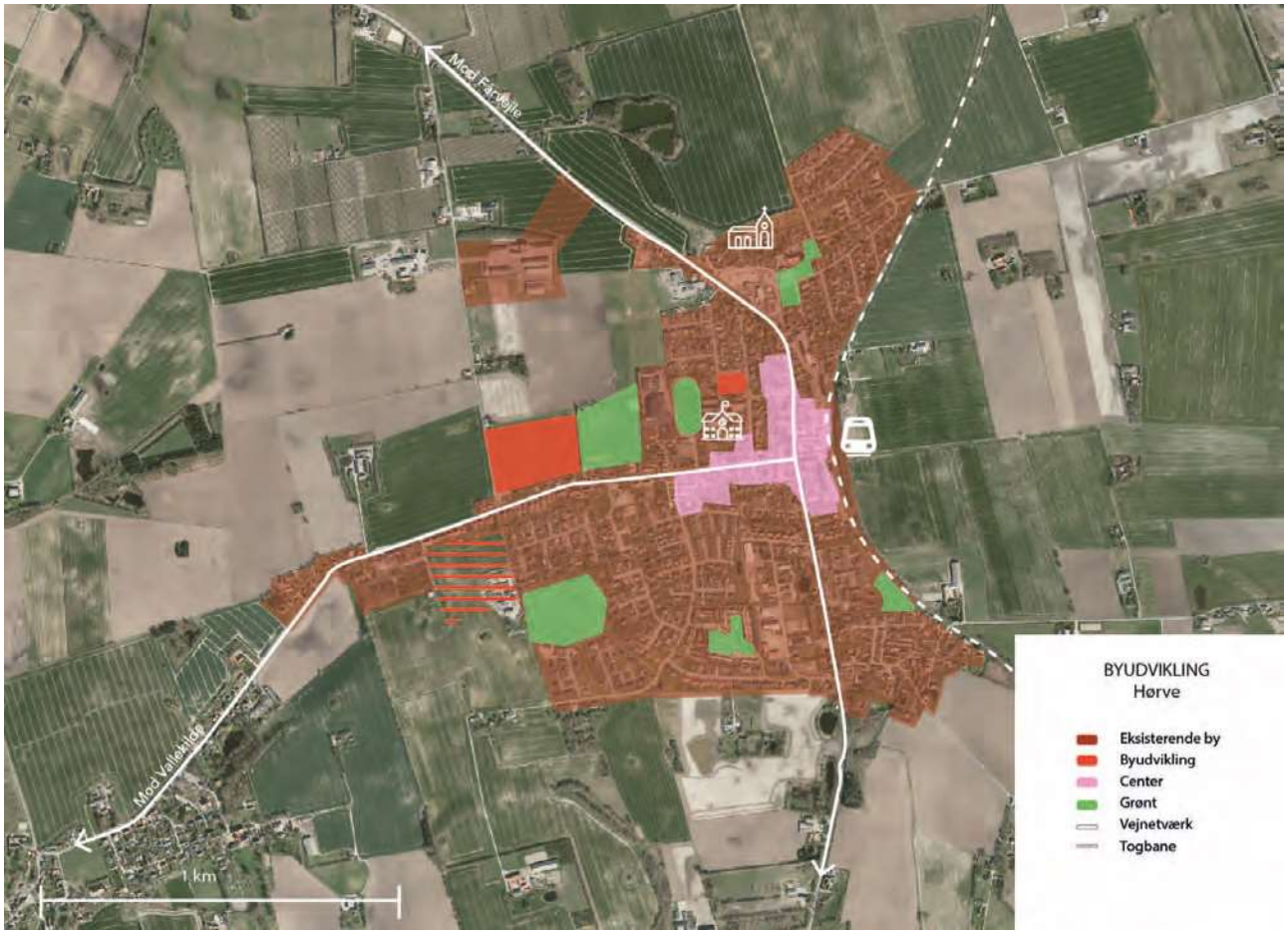
Landskabet er i vest højtliggende, storbakket til bølget, intensivt dyrket landbrugslandskab med enkeltliggende gårde og karakteristiske landsbyer og husmandsudstykninger. Nær kysten er der sommerhusudstykninger og campingplads. Landskabet er præget af fragmenterede hegn, mindre skov/kratpartier i tilknytning til lavninger, samt i tilknytning til større bebyggelser. Den østlige del af Hørve og omegn ligger på kanten af Lammefjordens flade inddæmmede landskab.

Området rummer mange gode udsigtspunkter og er uberørt af tekniske anlæg. Hørve er en by, der er sammenvokset mellem det gamle Hørve landsby og Vejleby. Derudover ligger i området landsbyerne Vallekilde, Bjergesø og Skippinge samt Starreklinte.

Hørve ligger på et næs mellem de nu udtørrede dele af Lammefjorden og Svinninge Vejle. Det åbne land i området er præget af intensiv landbrugsdrift – bl.a. i husmandskolonier. Ved Starreklinte findes, nær kysten, sommerhusområder og Teglværksgården med campingplads.

Om området

- Bytype: Centerby
- Indbyggere 2021: 2.595
- Udvikling siden 2010: +4 %
- Særlige funktioner: Skoler, Højskole, plejecenter, bibliotek, trafikmuseum, sportshal og medborgerhus.



Bystruktur Hørve

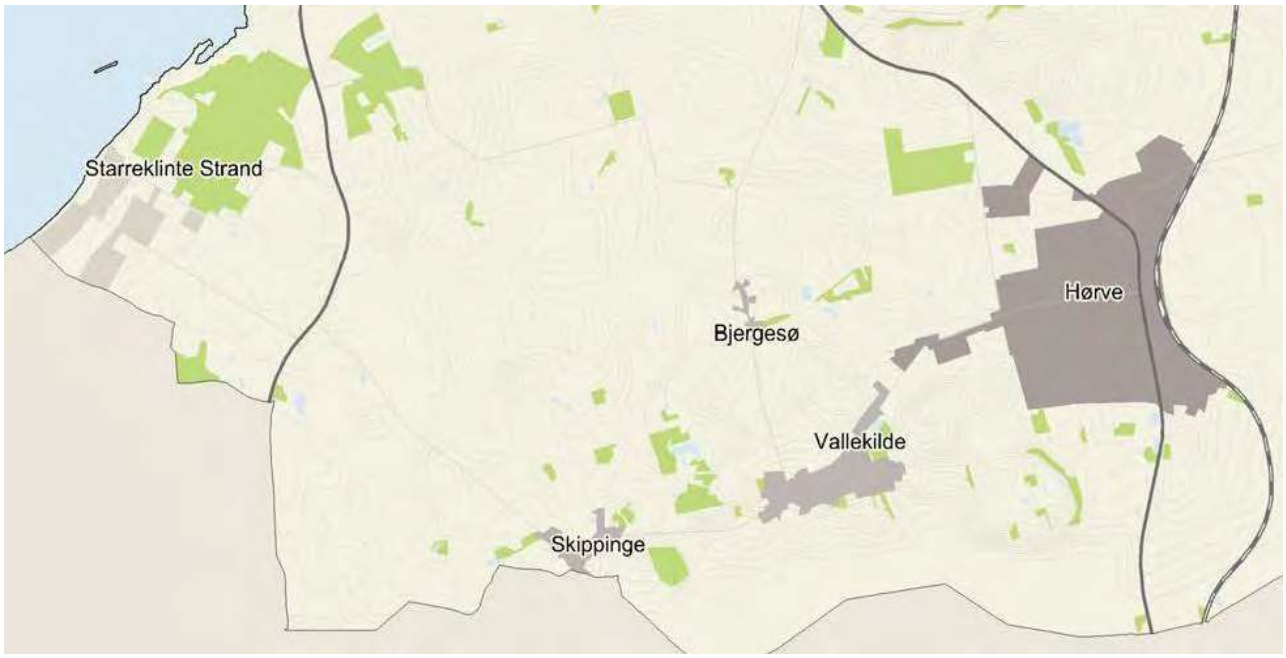
13.1 VALLEKILDE-HØRVE BY - BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Hørve er kommunens tredjestørste by og har i de senere år, fra at være en traditionel stationsby med oplandshandel, mindre erhverv og boliger, udviklet sig mere hen imod rollen som bosætningsby.

Byrådet ønsker at udnytte Hørves gunstige position, som Odsherreds Kommunes sydligst beliggende by med trafikalt gode forbindelser — i retning af både Kalundborg og Holbæk, videre mod Roskilde og Hovedstaden. Hørves trafikale struktur er baseret på Odsherredsbanen med stationen som et lokalt knudepunkt for den kollektive trafik og det centrale vejkryds Nørregade, Søndergade, Vallekildevej og Hørve Stationsvej.

Hørve har to skoler: Vallekilde-Hørve Skole centralt i byen og Vallekilde-Hørve Friskole, som ligger i den vestlige del af Hørve tæt ved Vallekilde landsby. Vallekilde-Hørve Fritidscenter er, i mange henseender, et samlingspunkt i byen. Her er der en række motions- og idrætstilbud og hallerne bliver også brugt til andre kulturelle aktiviteter. I den oprindelige del af Hørve landsby ligger byens kirke. Her er byrummet omkring kirkens parkeringsplads blevet opstrammet, som understøtter byområdets landsbypræg og den markante kirkebygning.

Både den gamle landsby Hørve, Vejleby og det centrale stationsbyområde rummer bevaringsværdig bebyggelse af varierende alder og arkitektonisk udtryk, som er vigtige at få SAVE-registreret i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning eller ved udarbejdelsen af et Kultumiljøatlas. Byen rummer også flere velfungerende boligområder, der er forbundet med rekreative områder og det åbne land ved stisystemer og småveje. Disse rekreative forbindelser skal fortsat udvikles i fremtidig planlægning.



Hørve og omegn

13.2 BYUDVIKLINGSOMRÅDER

13B7 Boligområde ved Hovvejen

Et areal på 4,8 ha som er udlagt til nyt boligbyggeri nord for Vallekildevej ved Hovvejen.

13F6 Vallekilde-Hørve Kultur- og idrætscenter

Der er udlagt et 5 ha stort areal nord for Vallekilde-Hørve Kultur- og idrætscenter til en eventuel udvidelse af idrætsanlæggene. Ved planlægning for dette område skal adgangsmulighederne overvejes.

Perspektivområde

Vest for byen udlægges et perspektivområde til boligudvikling. Området er i dag til dels en landejendom, og grænser op til boligbyggelse samlet omkring et grønt område. Perspektivområdet skal trafikbetjenes via Vallekildevej. Og der skal sikres et grønt bælte mod eksisterende boligbebyggelse. Området skal planlægges efter en samlet plan.

Da området er perspektivområde, er området ikke en ramme med juridisk status, men en hensigtserklæring fra kommunen om udviklingsretning for boligudvikling der forventes at kunne udbygges efter 2033.

13.3 LANDSBYERNE

13L1 Vallekilde

Vallekilde består af to, nu sammenvoksede, landsbyer: den oprindelige kirkelandsby med 4-5 gårde, ca. 30 lidt spredt placerede huse samt enkelte erhvervsvirksomheder. Øst herfor findes det snart 150-årige Højskolemiljø, som ud over højskolen rummer ca. 50 boliger samt valgmenighedskirken Korskirken.

Der er meget store bevaringsinteresser både i kirkelandsbyen og i særlig høj grad i højskolelandsbyen, hvor der ligger adskillige fredede bygninger. Der er for nylig foretaget en SAVE-registrering af bygningerne, der skal være med til at sikre de kulturhistoriske interesser i landsbyen. Byrådet har i igangsat en udarbejdelse af en bevarende lokalplan, så landsbyens udvikling foregår under hensyntagen til byens karakter, struktur og udtryk samt helt unikke kulturhistorie.

Der må ikke foretages huludfyldninger i landsbyen før denne lokalplan er udarbejdet.

13L2 Bjergesø

Landsbyen rummer syv gårde og 15 huse, der er karakteristisk placeret i forhold til bygadens forløb. Bjergesøstien skaber gangforbindelse mod Hørve.

13L3 Skippinge

Skippinge landsby, som i 2008 havde ca. 100 indbyggere, ligger nær den tidligere kyst ved Svinninge Vejle. Fra i en periode at have været serviceby for et større opland er Skippinge i dag en boliglandsby med enkelte mindre erhvervsvirksomheder.

De få bevarede gårde og de over 40 gadehuse er placeret i én række langs bygaden og afspejler stadig den oprindelige landsbystruktur.

Ud over de tre lokalplanlagte områder til jordbrugsparceller bør landsbyen ikke udbygges yderligere.

13.4 SOMMERHUSOMRÅDER

13S1 Sommerhusområde ved Bulskovvej og Teglværksvej. Områdets karakter med små parceller og huse skal fastholdes. Sammenlægning kan derfor ikke tillades.

13S2 Sommerhusområdet ved Teglværksgården er beliggende i landzone og kan ved lokalplan overføres til sommerhusområde.

13LA1 og 13LA3 Strandarealer ved Bulskovvej og Teglværksvej. Kyststrækningen ud for sommerhusområderne er samlet i disse rammeområder.

Der er omfattende fredninger og naturbeskyttelser i området - herunder Natura 2000 og strandbeskyttelseslinje. Zoneforholdet er blandet - både sommerhusområde og landzone. Den del der ligger i sommerhusområde, kan efterfølgende overføres til landzone.

13.5 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

13LA2 Feriekolonien Glænø - Det tidligere kornmagasin (1868) er også, efter ombygning til feriekoloni, af kulturhistorisk og arkitektonisk interesse, mens naturbeskyttelseshensyn begrænser brugen og umuliggør udbygning.

13R2 Teglværksgården og Campingplads

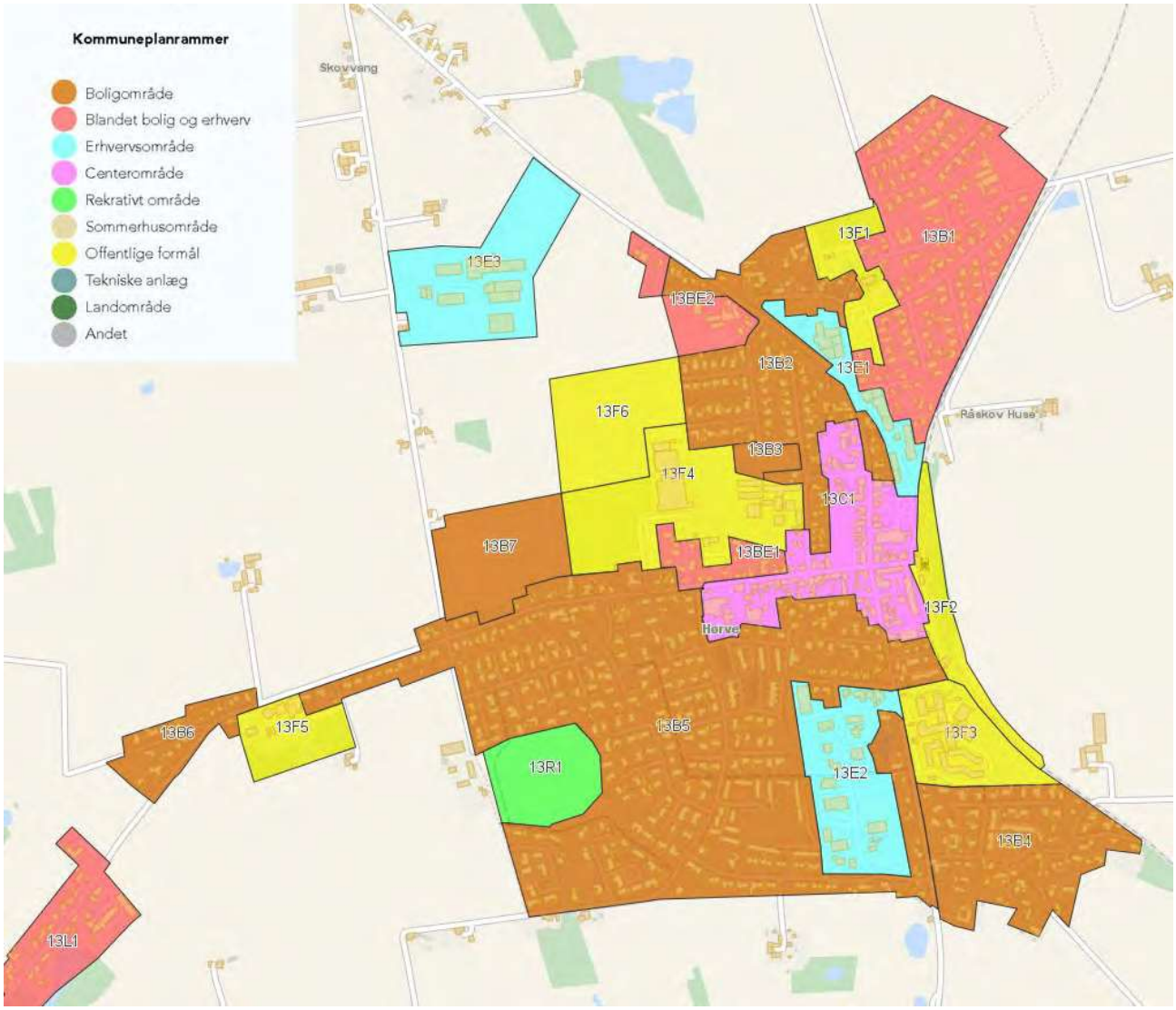


Foto taget fra byudviklingsområdet 13B7, som er udlagt til boligbyggeri

13.6 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER I HØRVE OG OMEGN

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Hørve				
Hørve Møllevej 2A	8dk	8124-1	Vejleby By, Hørve	3
Hørve Stationsvej 1A	10d	6462-1	Hørve By, Hørve	4
Nørregade 13A	10gr	11096-1	Hørve By, Hørve	4
Nørregade 13B	10cd	4929-1	Hørve By, Hørve	4
Nørregade 16	10cq	4932-1	Hørve By, Hørve	4
Nørregade 17	10cø	4933-1	Hørve By, Hørve	4
Nørregade 23	10bi	4939-1	Hørve By, Hørve	4
Skolegade 10	10dp	5950-1	Hørve By, Hørve	4
Skolegade 12	10dq	5951-1	Hørve By, Hørve	3
Søndergade 23	10a	7168	Vejleby By, Hørve	Fredet
Søndergade 26A	9o	7170-1	Vejleby By, Hørve	3
Vallekildevej 13	8d	8133-1	Vejleby By, Hørve	4

Adresse	Matrikel-nr.	Ejendoms-nr.	Ejerlav	SAVE-værdi
Vallekildevej 24	10v	8145-1	Hørve By, Hørve	4
Vallekildevej 30	10bl	8152-1	Hørve By, Hørve	4
Vallekildevej 34	9p	8156-1	Hørve By, Hørve	4
Vallekildevej 35	8bz	8157-1	Vejleby By, Hørve	2
Vallekildevej 49	12k	9312-4	Vejleby By, Hørve	3
Vallekilde				
Højskolevej 2	2i	2514-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 4	2æ	2516-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 6	2l	2518-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 7B	4x	2519-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 7B	4x	2519-2	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 8	2k	2520-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 9	3b	2521-2	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 9	3b/2f	2521-3	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 9	3b	2514-4	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 10	2c	2522-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 13	2ø	2523-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 17	2a	2525-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 17	2a	2525-2	Vallekilde By, Vallekilde	4
Højskolevej 19	2z	2526-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Højskolevej 21	2n	2527-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Kirkestien 5	2ad	3191-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Kirkestien 11	2ab	3197-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Triersvej 1	2p	7688-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Triersvej 2	27	10882-1	Vallekilde By, Vallekilde	1
Triersvej 2	27	10882-2	Vallekilde By, Vallekilde	3
Triersvej 3	2q	7689-1	Vallekilde By, Vallekilde	4
Triersvej 4	2x	7690-1	Vallekilde By, Vallekilde	3
Vallekildevej 124	4n	8221-1	Vallekilde By, Vallekilde	3
Vallekildevej 130	4h	8227-1	Vallekilde By, Vallekilde	3
Vikæret 1	2u	8524-1	Vallekilde By, Vallekilde	4



Rammer for Hørve og landsbyerne Vallekilde og Bjergesø

13.7 RAMMER FOR HØRVE

Område-nr.	13B1	13B2	13B3	13B4
Navn	Hørve landsby og Hørve nordøst	Hørve landsby og Hørve nordvest	Boligområde ved Maglebjergvej	Vejleby
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde	Boligområde - Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	40	30	50	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Ved tæt-lav dog en max bebyggelsesprocent på 40		Ved tæt-lav dog en max bebyggelsesprocent på 40, fredet gård
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	13B5	13B6	13B7	13BE1
Navn	Hørve sydvest	Boligområde ved Friskolen	Boligområde ved Hovvej	Vallekildevej, Tømrervænget
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Åben lav	Boligområde - Blandet boligområde	Blandet bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maks. etageantal	1,5	1,5	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog en max bebyggelses-procent på 40		Byudviklings-område. Ved tæt-lav dog en max bebyggelses-procent på 40	Miljøklasse 1
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	13BE2	13C1	13E1	13E2
Navn	Dragsmøllevej - Blandet bolig og Erhverv	Butiksområde Nørregade-Vallekildevej-Søndergade	Erhvervsområde Remisen	Erhvervsområdet Industrivej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde - Lettere industri - Særligt pladskrævende varegrupper	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	30	50	40	33
Maks. etageantal	1,5	2,5	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	11	10	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 2. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 2. Se detailhandels-retningslinjerne i Del 1 ang. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv
Nuværende zone	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	13E3	13F1	13F2	13F3
Navn	Erhvervsområde Grovvaren	Hørve Kirke	Hørve Station	Bakkegården
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Lettere industri	Område til offentlige formål - Kirke, kirkegård, park og p-plads	Offentlige formål - Jernbanestation	Område til offentlige formål - Ældrecenter
Maks. bebyggelsesprocent	33			40
Maks. etageantal		1,5	2	2
Maks. bygningshøjde	13	8,5	8,5	11
Bemærkninger	Miljøklasse 2. To bygninger 18 m, antennemast 42 m			
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	13F4	13F5	13F6	13R1
Navn	Vallekilde- Hørve Skole og Fritidscenter	Vallekilde-Hørve Friskole	Vallekilde- Hørve Fritidscenter	Brunbjerg
Anvendelsesformål	Offentlige formål	Offentlige formål	Offentlige formål	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	
Maks. etageantal	2	2	2	
Maks. bygningshøjde	11	11	11	
Bemærkninger			Byudviklings-område	Byzone
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	

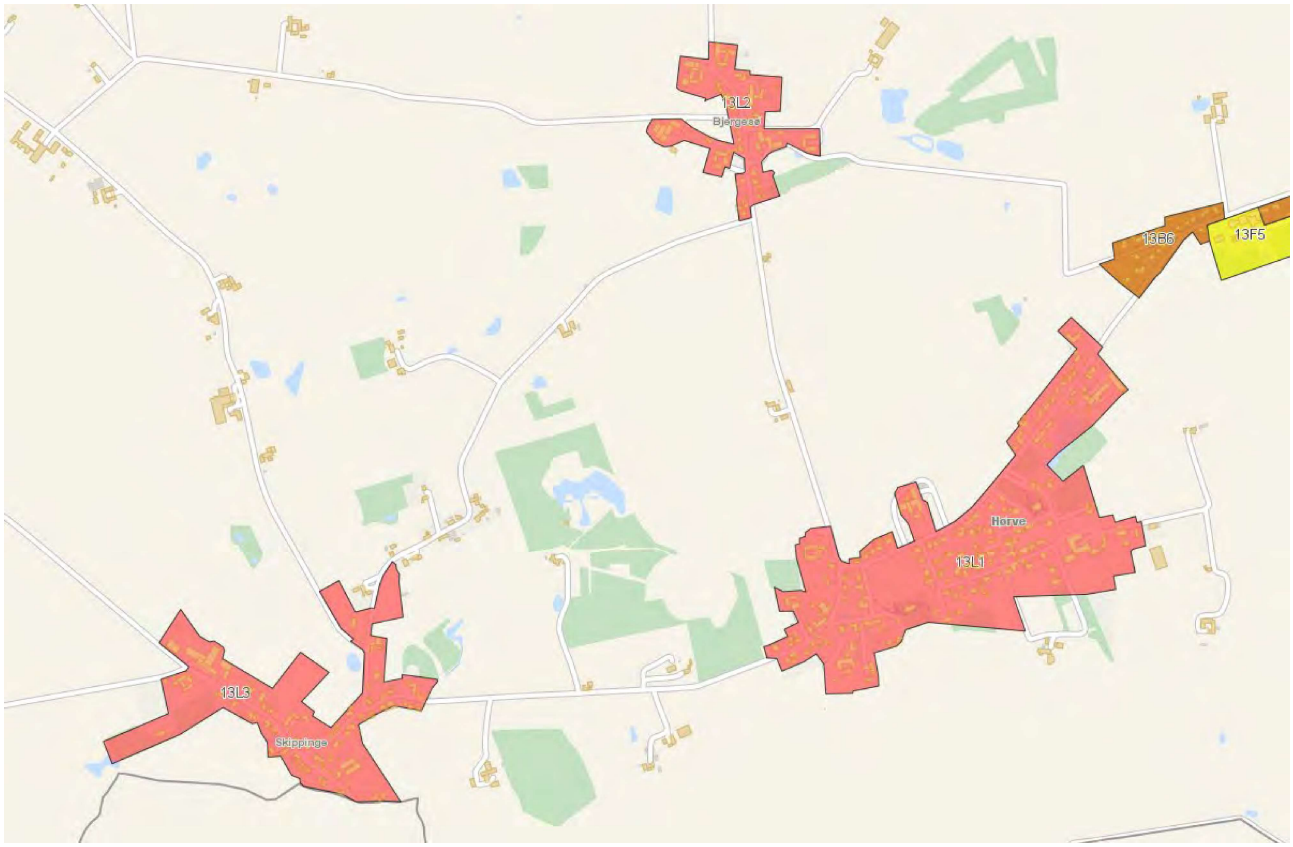
13.8 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	13L1	13L2	13L3
Navn	Vallekilde	Bjergesø	Skippinge
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv Landsbybebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30
Maks. etageantal	1	1	1
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Der må ikke foretages huludfyldninger før der er udarbejdet en lokal-plan for området		
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone

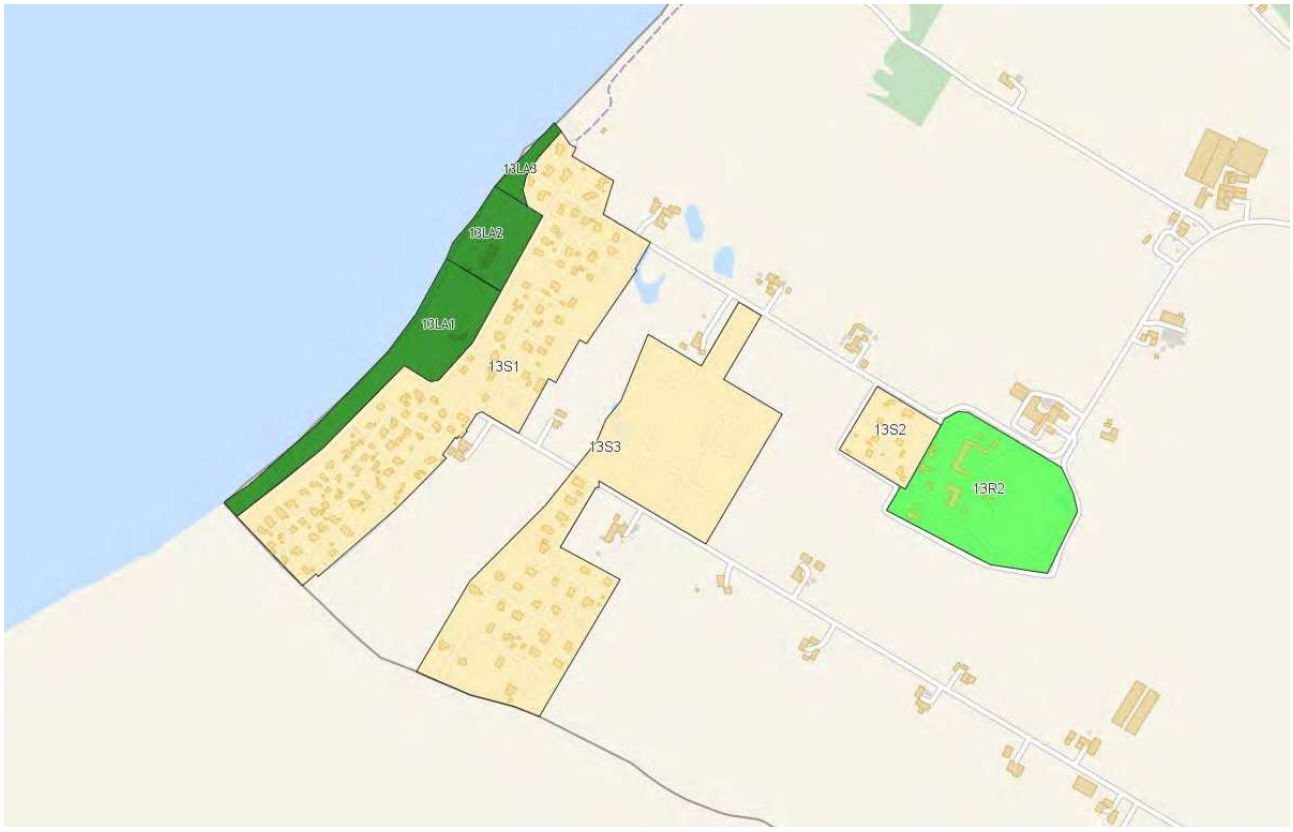
13.9 RAMMER FOR SOMMERHUSOMRÅDER OG LANDOMRÅDER

Område-nr.	13S1	13S2	13S3	13LA1
Navn	Sommerhusområde ved Bulskovvej og Teglværksvej	Sommerhusområde ved Teglværksgården	Sommerhusområde ved Nekseløvej	Strandareal Starreklinte
Anvendelsesformål	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Landområde Naturområde Strandareal
Maks. bebyggelsesprocent	15	15	15	
Maks. etageantal	1	1	1	
Maks. bygningshøjde	5	5	5	
Bemærkninger				Området må ikke udstykkes eller bebygges yderligere
Nuværende zone	Sommerhus-område	Landzone	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Landzone

Område-nr.	13LA2	13LA3	13R2
Navn	Feriekolonien Glænø	Strandareal ved Teglværksvej	Teglværksgården og Camping
Anvendelsesformål	Landområde Naturområde	Sommerhus -område Strandareal	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	15		
Maks. etageantal	1		
Maks. bygningshøjde	5		
Bemærkninger	Området må ikke udstykkes eller bebygges yderligere	Området må ikke udstykkes eller bebygges	Bevarings-interesser
Nuværende zone	Landzone	Sommerhus-område	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone



Bjergesø landsby, Skippinge landsby, Vallekilde landsby

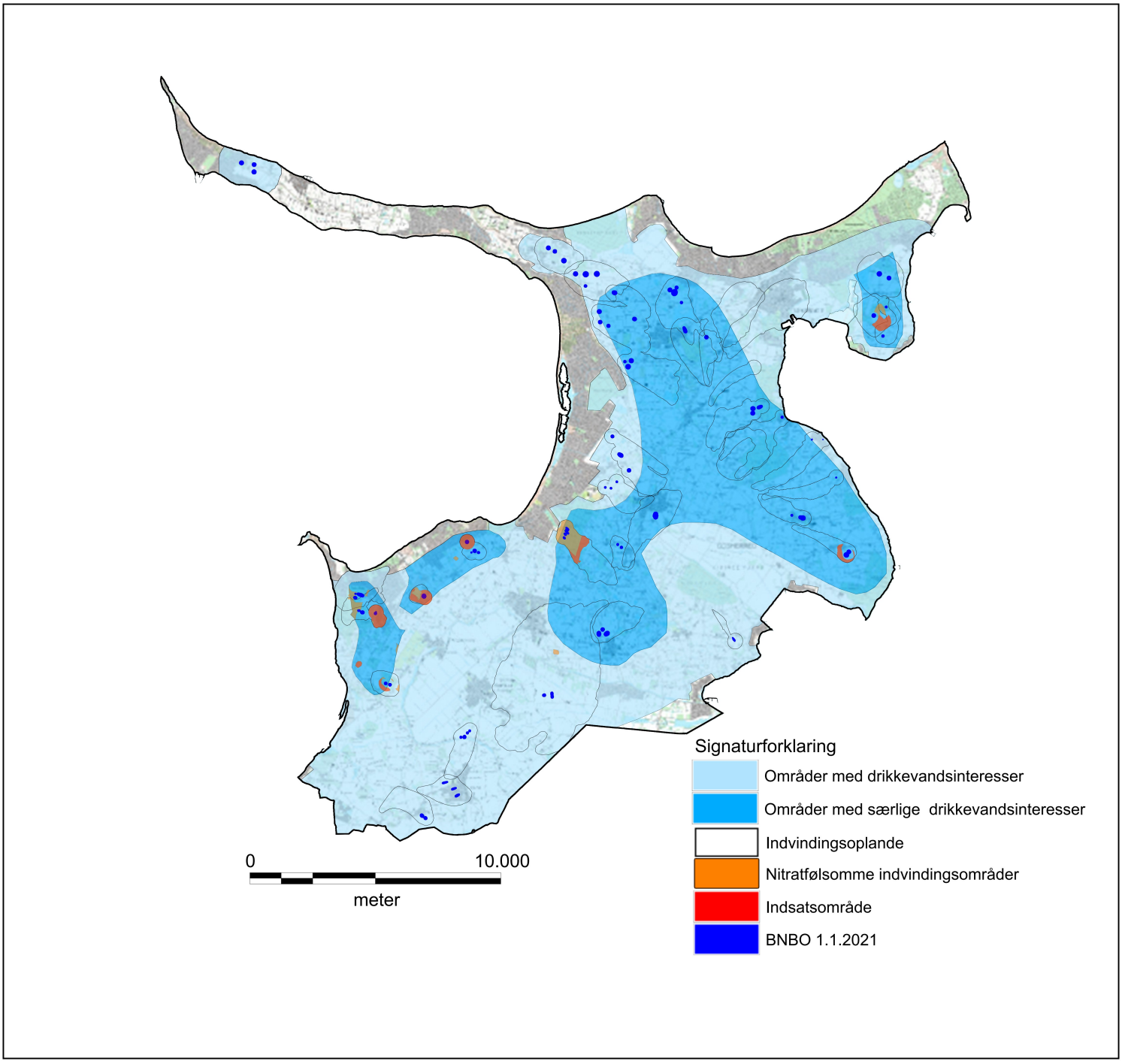


Sommerhusområder, campingplads

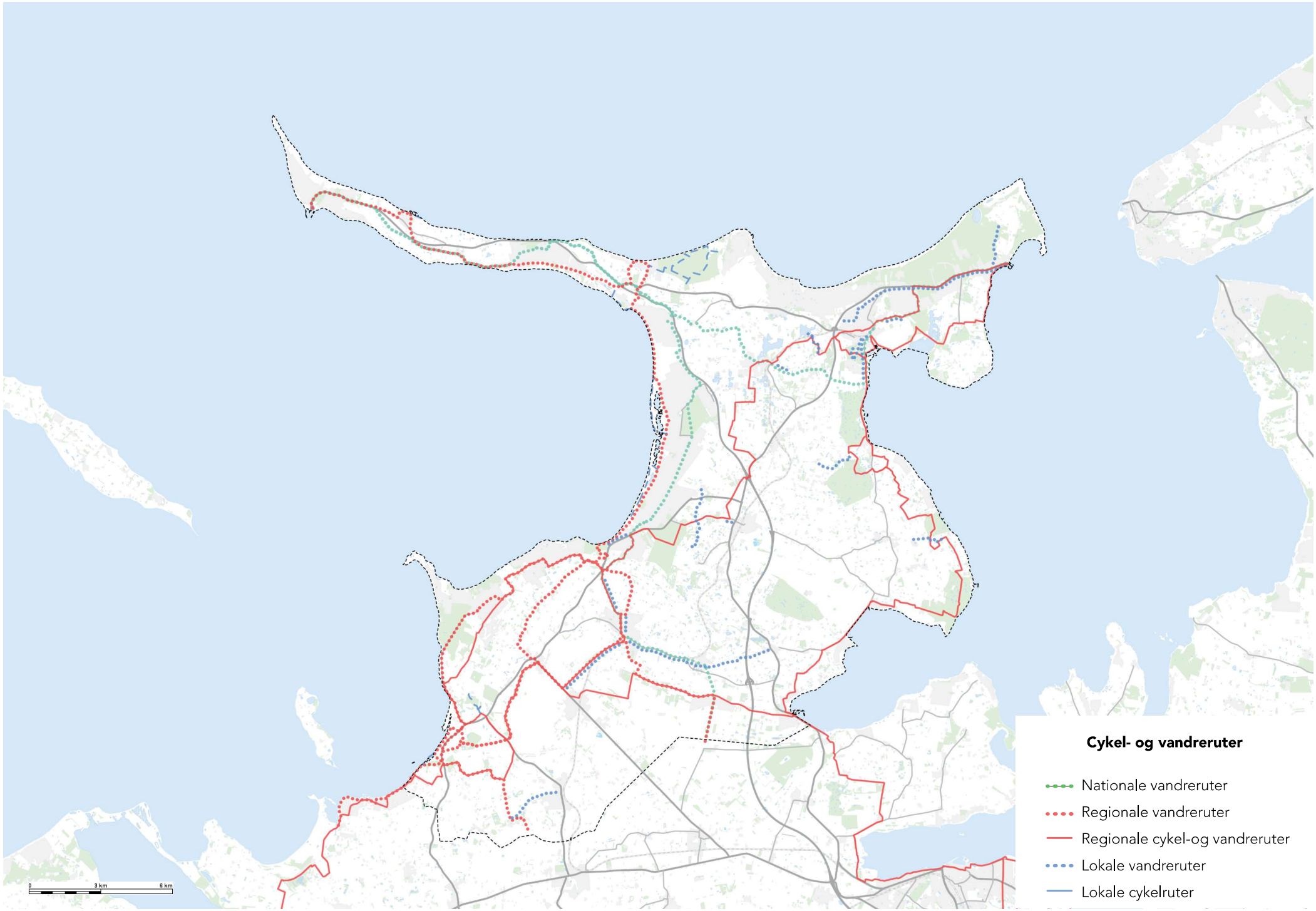
ODSHERRED KOMMUNE
Nyvej 22 | 4573 Højby
59 66 66 66
odsherred.dk | kommune@odsherred.dk

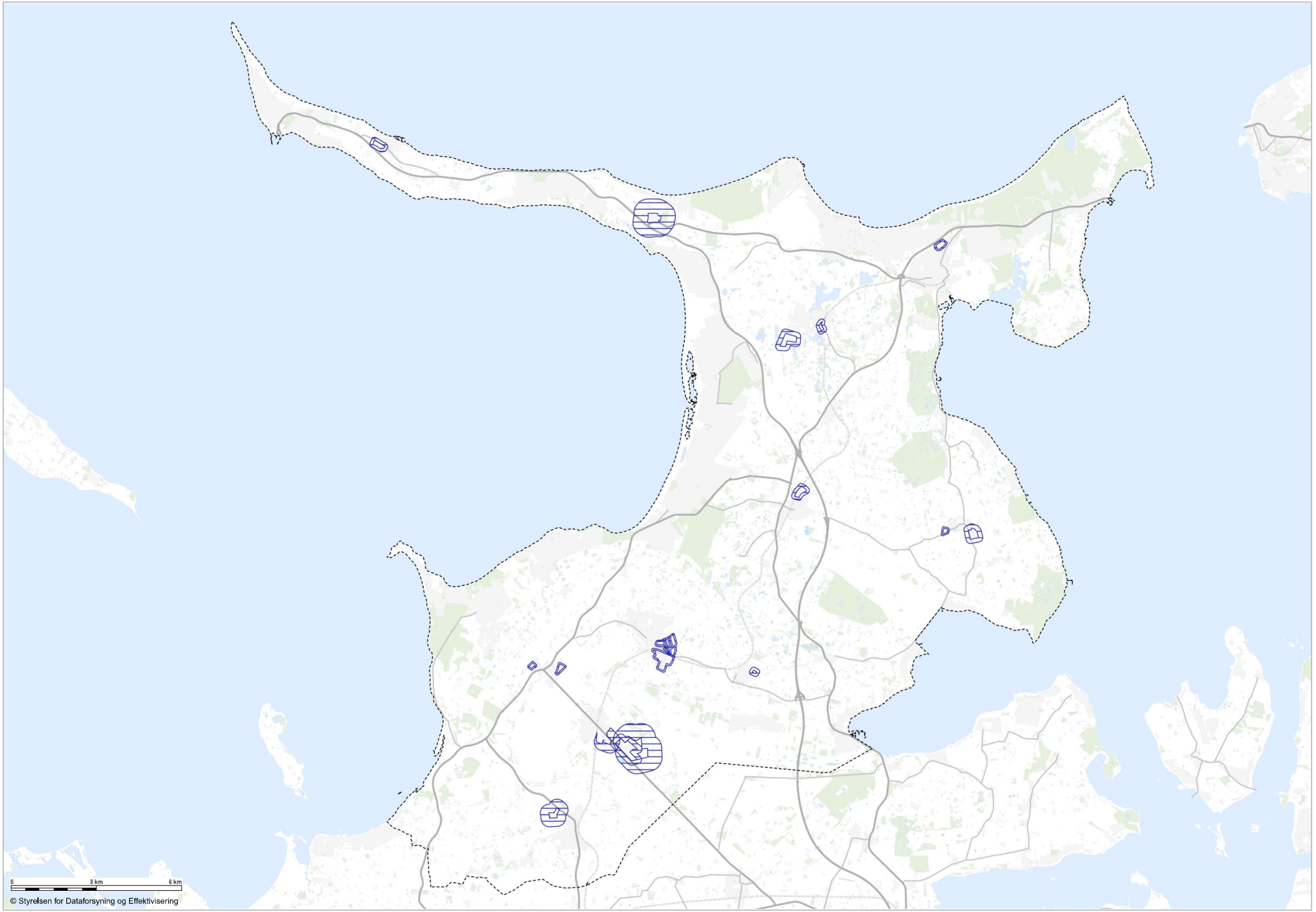
August 2021 | Layout: Kommunikation

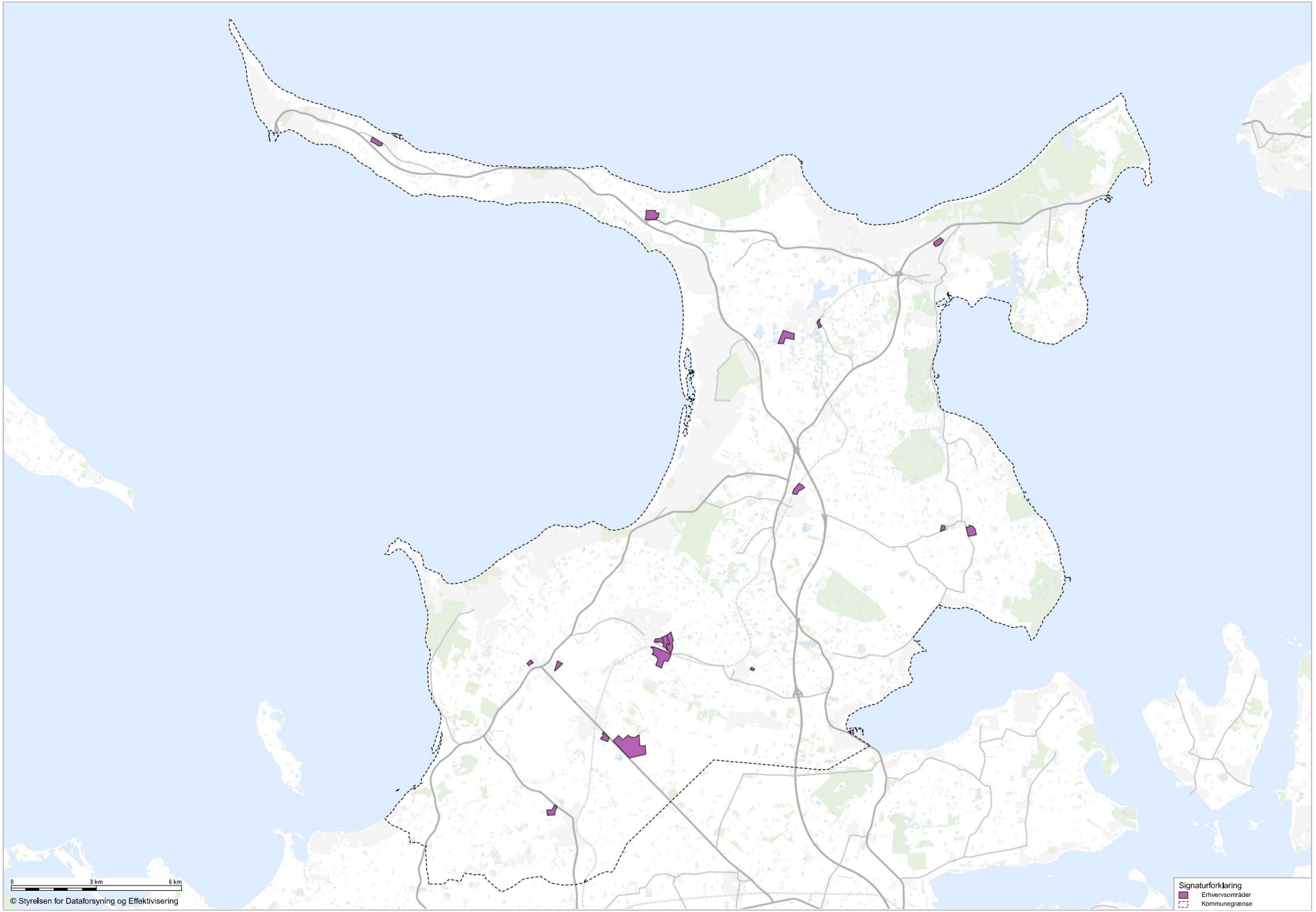

Arealer til fremtidig byzone,
landzone eller sommerhusområder


Signaturforklaring
Områder med drikkevandsinteresser
Områder med særlige drikkevandsinteresser
Indvindingsoplande
Nitratfølsomme indvindingsområder
Indsatsområde
BNBO 1.1.2021
0
10.000
meter


Detailhandel
Bymidter
Bydelscentre
Aflastningsområder
Lokalcentre
Pladskrævende varegrupper
0
3 km
6 km


Cykel- og vandreruter
Nationale vandreruter
Regionale vandreruter
Regionale cykel-og vandreruter
Lokale vandreruter
Lokale cykelruter
0
3 km
6 km


0
3 km
6 km
© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering


0
3 km
6 km
© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering
Signaturforklaring
Erhvervsområder
Kommunegrænse

AUGUST 2021
ODSHERRED KOMMUNE

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL ODSHERRED KOMMUNEPLAN 2021

MILJØRAPPORT

COWI

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

AUGUST 2021
ODSHERRED KOMMUNE

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL ODSHERRED KOMMUNEPLAN 2021

MILJØRAPPORT

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A227491	2

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	27.08.2021	Miljørapport	JPKA, STHZ	MBRV	STHZ

INDHOLD

1	Indledning	7
2	Ikke-teknisk resumé	8
2.1	Vurdering af miljøpåvirkningerne	8
2.2	Vurdering af 0-alternativet	15
2.3	Afværgeforanstaltninger	16
2.4	Overvågning	16
3	Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021	17
3.1	Byudvikling	17
3.2	Ferie og fritid	20
3.3	Benyttelse og beskyttelse i det åbne land	20
3.4	Klima	20
4	Andre planer og programmer	21
5	Lovgrundlag og proces for miljøvurdering	22
5.1	Tilgang og metode i miljøvurderingen	23
5.2	Høring af berørte myndigheder	23
5.3	Afgrænsning, vurdering og kriterier	24
6	Miljøstatus	27
6.1	Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	27
6.2	Befolkningen og menneskers sundhed	30
6.3	Vand	32
6.4	Luft og klimatiske faktorer	34
6.5	Jordarealer og materielle goder	34
6.6	Landskab	36
6.7	Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser	38
6.8	FN's Verdensmål	39
6.9	0-alternativet	39

7	Miljøvurdering	40
7.1	Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	40
7.2	Befolkningen og menneskers sundhed	46
7.3	Vand	48
7.4	Luft og klimatiske faktorer	49
7.5	Jordarealer og materielle goder	49
7.6	Landskab	56
7.7	Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser	61
7.8	FN´s Verdensmål	65
7.9	Vurdering af 0-alternativet	68
8	Miljømålsætninger	70
9	Afværgeforanstaltninger	71
10	Overvågning	72

1 Indledning

Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er udarbejdet af Odsherred Kommune i forlængelse af vedtagelsen af Planstrategi 2019. Forslag til Kommuneplan 2021 indeholder byrådets mål, retningslinjer og rammer for udviklingen i Odsherred Kommune i perioden 2021-2033.

Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven[1], hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport. Nærværende rapport omfatter en miljøvurdering af forslag til Odsherred Kommuneplan 2021. Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der udarbejdet en afgrænsningsrapport, som har været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Miljøvurderingen fortages for ændringerne i det eksisterende plangrundlag (Odsherred Kommuneplan 2017), og vil derfor ikke være for hele kommuneplanforslaget, men kun for den del af forslaget, som ikke allerede er gældende.

Miljøvurderingen gennemføres på et strategisk niveau, svarende til kommuneplanens niveau i planhierarkiet. Nærmere vurdering af konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende mere detaljerede planlægning. Disse efterfølgende planer vil ligeledes skulle screenes iht. miljøvurderingsloven.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Odsherred Kommune.

[1] Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

2 Ikke-teknisk resumé

2.1 Vurdering af miljøpåvirkningerne

2.1.1 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Beskyttede naturområder og økologiske forbindelser

Der udlægges i den nye kommuneplan flere nye rammeområder helt eller delvist inden for § 3-beskyttede naturlokaliteter eller økologiske forbindelser.

Ved Nr. Asmindrup udvides erhvervsområde ved Gl. Nykøbingvej kommuneplanramme 6E1. Udvidelsen betyder, at erhvervsområdet helt vil omfatte en § 3-beskyttet mose. **Udvidelsen kan ikke afvises at have en væsentlig negativ påvirkning på det beskyttede naturområde.**

Ved Fårevejle Kirkeby udlægges en ny ramme for rekreativt område til ferie-huse. Delvist inden for området findes en § 3-beskyttet sø. Udlæg af en rekreativ ramme ikke at være i modstrid med naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor det vurderes at være en **ikke væsentlig påvirkning.**

Syd for Moseby udlægges en ny ramme for byudviklingsområdet Annebergstræde. Rammen er beliggende delvist inden for en potentiel økologisk forbindelse, som er udpeget i Kommuneplan 2017 samt en § 3-beskyttet mose. Udlæg af den nye kommuneplanramme vurderes således at **medføre en påvirkning, hvis omfang afhænger af den videre lokalplanlægning for området.**

Udviklingsområdet Climatopia er beliggende delvist inden for område med naturbeskyttelsesinteresser og en økologisk forbindelse udpeget i Kommuneplan 2017. De påtænkte byudviklingsforsøg vurderes i udgangspunktet at stride imod naturudpegningerne, **og der vil derfor være en negativ påvirkning som følge af planerne.**

Ved Sommerland Sjælland sydøst for Højby sker en udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 5R2. Udvidelsen betyder, at der udlægges et nyt større rekreativt område på ca. 25 ha. Udvidelsen omfatter et § 3-beskyttet overdrev, en potentiel økologisk forbindelse samt en mindre del af et beskyttet naturområde. Udvidelsen af kommuneplanrammen vurderes at medføre en **ikke væsentlig påvirkning**.

Øst for Ellinge Indhegning, på den vestlige side af rute 21, ønskes et område udlagt til særligt støjende fritidsaktiviteter. Grundet registreringen af bilag IV-arter samt de mange forskellige naturbeskyttelsesinteresser, vurderes udlæg af kommuneplanrammen i udgangspunktet at medføre en **væsentlig påvirkning.**

Der er ikke længere er overlap med kommuneplanrammer til andre formål. I praksis betyder dette, at der udtages et mindre areal fra Grønt Danmarkskort.

Det vurderes alene at være tale om en ajourføring af faktiske forhold og dermed **ingen påvirkning.**

Lavbundsarealer og potentielle vådområder

Ændringer i kommuneplanen medfører ikke påvirkninger på lavbundsarealer eller potentielle vådområder. Forslaget til kommuneplanen vurderes at medføre **ingen påvirkning** på lavbundsarealer eller potentielle vådområder.

Natura 2000-områder

Ændringer i kommuneplanen medfører ikke påvirkninger på Natura 2000-områder. Forslaget til kommuneplanen vurderes at medføre **ingen påvirkning** på Natura 2000-områder.

2.1.2 Befolkningen og menneskers sundhed

Luftkvalitet

Udlagte rammer i forslaget til kommuneplanen er spredt udover hele kommunen og er således ikke klynget sammen i større områder. Det vurderes derfor at der **ikke vil være en væsentlig påvirkning** af luftkvaliteten.

Trafikstøj

De største område der udlægges til byudvikling er beliggende i Annebergstræde, og som erhvervsrammer ved Vig, og vurderes **ikke at bidrage til en væsentlig påvirkning**.

Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder

Odsherred Kommune har udpeget konsekvensområder omkring byerne Hørve, Fårevejle Stationsby, Fårevejle Kirkeby, Asnæs, Grevinge, Vig, Egebjerg, Højby, Nykøbing og Lumsås, der befinder i relativ tæt nærhed til byerne og derfor i nærheden af potentiel byudvikling, hvor miljøkonflikter mellem virksomheder og boliger oftest opstår. Det vurderes derfor, at de udpegede konsekvensområder har en **væsentlig positiv indvirkning** på befolkningen og menneskers sundhed.

Ferie og fritidsrelaterede aktiviteter

I forslag til Kommuneplan 2021 udpeges der nye rekreative arealer til ferie og fritidsrelaterede aktiviteter for i alt ca. 66,9 ha. Rekreative områder kan medvirke til at nedsænke stressniveauet hos befolkningen. Da der er tale om rekreative områder, som turismerelaterede, vurderes påvirkningen på befolkningen og menneskers sundhed i Odsherred **ikke at være væsentlig.**

2.1.3 Vand

Grundvand og drikkevandsinteresser er vurderet mht. mulig påvirkning i forbindelse med udvidelse af erhvervsrammer. Forhold i forbindelse med lovgivningskrav er vurderet og indarbejdet i de relevante rammebestemmelser. Det vurderes at ændringer i rammeområder, **ikke medfører en væsentlig påvirkning** for grundvand og drikkevand.

2.1.4 Luft og Klimatiske faktorer

Med forslag til Kommuneplan 2021 udlægges der nye byudviklingsområder for boliger og erhverv, som kan påvirke de klimatiske faktorer som følge af øget trafik og udledning af forurenende stoffer. Luftkvaliteten er vurderet under afsnittet om menneskers sundhed og sammenlagt vurderes ændringen **ikke at have væsentlig påvirkning** på luft og klimatiske faktorer.

2.1.5 Jordarealer og materielle goder

Nye byudviklingsområder

I forslag til kommuneplanen udlægges der arealer til nye boligområder som tilsammen udgør et areal på ca. 16 ha. I forslaget udlægges der herudover areal til et nyt sommerhusområde på ca. 6,3 ha og for ca. 15,5 ha. nye erhvervsområder. De nye udlæg af rammer til byudvikling kan medvirke til at muliggøre en byudvikling, der placeres funktionelt bedre eller mere attraktivt end tidligere og kan påvirke de materielle goder i Odsherred positivt. **Påvirkningen er væsentlig** i forhold til jordarealer **og væsentlig positiv** i for hold til materielle goder.

Muliggørelse af nyt aflastningsområde til udvalgsvarebutikker

Forslaget til kommuneplanen muliggør et nyt aflastningsområde til udvalgsvarebutikker ved Vesterlynge, Nykøbing. Arealrammen er 12.600 m² og muliggør yderligere 7.000 m² til særligt pladskrævende varer og udvalgsvarebutikker. Det vurderes at aflastningsområdet kan medvirke til en **positiv påvirkning af de materielle goder** for Odsherred Kommune.

Byudvikling inden for særligt værdifulde landbrugsområder

Flere af de nye rammeområder og perspektivområder, som udlægges med forslag til Odsherred Kommuneplan, er beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017. Arealerne indgår i større sammenhængende landbrugsområder og vurderes **ikke at blive påvirket,** da den resterende del af arealet, fortsat kan anvendes til landbrug.

Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder

Med forslag til Kommuneplan 2021 udpeges, nye konsekvensområder for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder kan medføre en betydelig begrænsning af muligheden for at etablere miljøfølsom anvendelse og **udpegningen vurderes derfor at have en indvirkning på arealanvendelsen.**

Oversvømmelse

Med forslag til Kommuneplan 2021 udpeges hele Odsherred Kommune som risikoområde for stormflod og oversvømmelser. Det vurderes, at kommunens udpegning af hele kommunen **kan have en påvirkning på muligheden for arealanvendelsen** i Odsherred Kommune. Det vurderes samtidig, at udpegningen af hele Odsherred Kommune som risikoområde kan have en **væsentlig positiv påvirkning** på beskyttelsen af Odsherred Kommunes materielle goder.

2.1.6 Landskab

Byudviklingsområder

Feriehuse – Havnebyen - Odden

Ved Havnebyen udlægges et areal til rekreativt formål med mulighed for, at området kan udvikles til feriehuse, ferielejligheder eller lignende. Rammen er placeret inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Området er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder, eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen og vil kræve dispensation fra § 15. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig negativ påvirkning** på strandbeskyttelsen og kystnærhedszonen.

Annebergstræde – Nykøbing

Ved Annebergstræde i Nykøbing udlægges en ny ramme til boliger. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen. Området ligger i et det kystnære herregårdslandskab Anneberg, hvor de karaktergivende elementer er store sammenhængende markflader, store bygningsanlæg og skovområder. Området er udpeget som et særligt sårbart delområde. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig påvirkning** på det sårbare landskab.

Climatopia

Udviklingsområdet Climatopia ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen. Inden for området er der udpeget geologiske bevaringsværdier i form af litorinaskrænter. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

Inden for rammeområdet er der udpeget litorinaskrænter, som er særligt iøjnefaldende og fremtrædende landskabselementer. Litorinaskrænterne skal jf. forslag til Kommuneplan 2021 fremstå synlige i landskabet. Det kan ikke udelukkes, at udlæg af en ramme til udviklingsområdet vil have en **væsentlig påvirkning** på litorinaskrænterne.

Grevinge

I Grevinge udlægges et område til boligområde med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder på op til 10 meter. Påvirkningen på landskabet vurderes derfor som **ikke væsentlig.**

Nykøbingvej - Herrestrup

I Herrestrup udlægges en ramme til nyt boligområde med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab.

Området lægger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder op til 8,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at der vil **være en væsentlig påvirkning på landskabet**.

Campingplads - Abildøre

Syd for Abildøre udlægges et område til campingplads. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen. Området afskærmes mod kysten af eksisterende sommerhusområde mod syd. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

Erhvervsområder

Nr. Asmindrup – syd og Vig – erhvervsområder

Der udlægges nye rammer til erhvervsområder i Nr. Asmindrup og i Vig. Områderne ligger inden for bevaringsværdigt landskab. Erhvervsområderne udlægges i tilknytning til eksisterende byområde og eksisterende erhvervsområder. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter for alle områderne. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

Perspektivområder

Højby øst

Området udlægges til perspektivområde til boligudvikling med en maksimal højde på 11 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab. På baggrund af arealets omfang og placering i udkanten af byområdet samt bygningshøjder kan det ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen skal vurderes nærmere i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for området.

Annebergstræde – Nykøbing

Området udlægges til perspektivområde for boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen. Området har et relativt stort omfang og ligger i en åben landskabskile med udsigt til kysten mellem det eksisterende byområde Moseby mod nord og et skovområde mod syd. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig påvirkning** på landskabet og oplevelsen af kysten. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Boligudvikling Vig

Området udlægges til perspektivområde til boliger med en maksimal højde på 11 meter. Området ligger mellem Vig og landsbyen Lille Egebjerg. Udvikling i området kan udviske overgangen mellem de to byer. Den maksimale bygningshøjde for Lille Egebjerg er 8,5 meter og tilsvarende for boligområdet beliggende syd for perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Boligudvikling Asnæs

Området udlægges til perspektivområde til boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder på op til 8,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Sommerhusområder

Starreklinte

Det nye rammeområde for et sommerhusområde ved Starreklinte ligger inden for bevaringsværdige landskaber, kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på det sårbare landskab. Påvirkningen bør vurderes nærmere i forbindelse med detailplanlægning for området, så landskabets tilstand understøttes og forbedres.

Rammen er placeret inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten.

Området er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Opførelse af ny bebyggelse inden for rammen er i modstrid med naturbeskyttelsesloven og vil derfor kræve dispensation fra § 15.

2.1.7 Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser

Boliger ved Grevinge

Der udpeges et nyt boligområde ved Grevinge, mellem vejen Rødhøj og Grevinge Forsyning. Den maksimale etagehøjde for boligområdet er to etager og det vurderes derfor udlægget til boliger i Grevinge **ikke får en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelsesområdet.

Feriehuse ved Fårevejle Kirkeby

Der udpeges et nyt område for feriehuse ved Kalundborgvej i Fårevejle Kirkeby. Området er beliggende inden for et større kirkeomgivelsesområde for Fårevejle Kirke og ligge ca. 420 meter i afstand fra kirken. Der er på nuværende grundlag ikke fastlagt højde og bebyggelsesprocent for området. Det kan derfor ikke afvises at udlægning af området kan få en **væsentlig påvirkning** på kirkeomgivelserne. Påvirkningen skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Erhvervsområde ved Nr. Asminedrup syd

Der udlægges nyt erhvervsområde til miljøklasse 1-3, i forlængelse af et allerede eksisterende erhvervsområde i den sydlige del af Nr. Asminederup. Området berør en mindre del af et kirkeomgivelsesområde for Nr. Asminderup Kirke

som ligger i en afstand af ca. 2 km fra området. Det vurderes at udpegningen **ikke har en væsentlig påvirkning** på kirkeomgivelsesområdet.

Ændrede rammer for erhverv

Der udvides nye rammer for erhvervsområder i den østlige udkant af Vig. Områderne er beliggende inden for et kirkeomgivelsesområde for Vig Kirke. Udvidelsen ligger bag allerede eksisterende rammer i forhold til kirken og vurderes derfor ikke at påvirke kirkeomgivelserne væsentligt. **Der er ingen væsentlig påvirkning.**

Perspektivområder

Højby Øst boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger i forlængelse af den østlige del af Højby. Perspektivområdet berør to faner af kirkeomgivelsesområdet for Højby Kirke. Det vurderes at perspektivområdet på dette planniveau **ikke har en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelserne, da der ikke muliggøres etablering af nyt byggeri.

Vig – boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger i den nordlige udkant af Vig. Perspektivområdet ligger inden for kirkeomgivelsesområdet for Vig Kirke bag allerede eksisterende byzonerammer i en afstand af ca. 1 km. fra Vig Kirke. Det vurderes at perspektivområdet på dette planniveau **ikke har en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelserne, da der ikke muliggøres etablering af nyt byggeri.

Nykøbing- Boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger syd for Moseby. Perspektivområdet omfatter et fredet fortidsminde med 100 meter beskyttelseslinje i den vestlige del af perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at fortidsmindet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området. Herudover omfatter området en række beskyttede jord og stendiger som heller ikke kan afvises at have indvirkning på muligheden for at etablere boliger i området.

Hørve – boliger

Der udpeges et perspektivområde til boliger ved Hørve. Perspektivområdet omfatter to fredede fortidsminder med 100 meter beskyttelseslinje. Fortidsminderne dækker ved øjemål halvdelen af perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at fortidsmindet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området.

Climatopia

Med forslag til kommuneplanen udlægges der perspektivareal til projektet Climatopia sydøst for Nykøbing by. udvikling i området. Området er beliggende inden for et kulturarvsareal omkring Bogøvej, der består af kulturlag, skalddyrsdynge med ildsteder og flere nedgravninger. Det kan ikke udelukkes, at kulturarvsarealet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området.

Asnæs – boliger

Der udpeges et perspektivområde til boliger ved Asnæs. Området omfatter ingen kulturarvsbindinger og vurderes derfor **ikke at påvirke kulturarven**.

2.1.8 FN´s 17 Verdensmål

Odsherred Kommune har ikke indarbejdet FN's Verdensmål i den nugældende Kommuneplan 17 eller i planstrategien 2020. Dog ønsker Odsherred Kommune at få vurderet hvordan forslaget til Kommuneplan 2021 står i forhold til FN's Verdensmål.

Det vurderes at ændringerne til Kommuneplan 2021 forholder sig **neutralt** til Verdensmål 15. Livet på land, Verdensmål 3. Sundhed og trivsel og Verdensmål 1. Afskaf alle former for fattigdom.

Det vurderes at ændringerne til Kommuneplan 2021 forholder sig **positivt** til Verdensmål 6. Rent vand og sanitet og Verdensdelmål 11.1, Verdensdelmål 11. og Verdensdelmål 11.6, som er omfattet af Verdensmål 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund.

Det vurderes at ændringerne til Kommuneplan 2021 kan være en **barriere** i forhold til Verdensdelmål 11.3.1 og Verdensdelmål 11.4 som er omfattet af Verdensmål 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund.

2.2 Vurdering af 0-alternativet

Hvis forslag til Kommuneplan 2021 ikke vedtages, vil 0-alternativet være gældende.

Med 0-alternativet vil der ikke være bedre beskyttelse af materielle goder som følge af nye retningslinjer for oversvømmelse og erosion, der vil være reduceret udbud af boliger og erhvervsgrunde, og produktionsvirksomheder vil ikke være ligeså godt beskyttet mod miljøkonflikter ift. miljøfølsom anvendelse. Desuden vil Odsherred Kommune mangle beskyttelse mod erosion og oversvømmelse i planlægningen.

Omvendt vil der ikke være en påvirkning på økologiske forbindelser i forbindelse med byudvikling, reducerede muligheder for ændret arealanvendelsen som følge af retningslinjer for oversvømmelse og erosion samt risiko for påvirkning på sårbare landskaber og områder med kulturarv som følge af byudvikling. Omvendt

vil der ikke være en påvirkning på økologiske forbindelser i forbindelse med byudvikling.

Det vurderes ikke at forslaget til Kommuneplan 2021 indebærer ændringer som kan forårsage kumulative påvirkninger på miljøtilstanden i Odsherred.

2.3 Afværgeforanstaltninger

Der er i miljøvurderingen af forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 identificeret væsentlige miljøpåvirkninger som følge af udlæg af nye rammer. De nye arealudlæg vurderes at kunne have en påvirkning på områder med naturbeskyttelsesinteresser, landskab og kulturarv. Omfanget af påvirkningen kan først vurderes nærmere i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder, og i den forbindelse skal der tages stilling til behovet for afværgeforanstaltninger.

Det er vurderet, at arealudlæggene i forslaget til kommuneplanen kan have en indvirkning på kommunens mulighed for fremtidig byudvikling, i det der er en betragtelig høj restrummelighed i Odsherred. Kommunen bør i den fremtidige planlægning som afværge fokusere på at nedbringe restrummeligheden således at kommunen kan placere byudviklingen, hvor den giver bedre mening.

2.4 Overvågning

De tiltag, som muliggøres med kommuneplanforslaget vurderes ikke i sig selv at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke behov for særskilt overvågning. Eventuelle påvirkninger vil blive overvåget af kommunen i forbindelse med den efterfølgende planlægningsproces.

3 Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021

Med forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 foretages en række ændringer i temaer og udpegninger i forhold til den gældende Kommuneplan 2017. Det er disse ændringer, som miljøvurderingen vil omhandle.

Miljøvurderingen af planforslaget fokuserer på substantielle ændringer i den fremtidige regulering af arealanvendelse i Odsherred Kommune. Redaktionelle ændringer såsom uddybning, rettelser og sammenskrivninger mv. uden væsentlig betydning for den fremtidige regulering udlades derfor fra miljørapporten.

3.1 Byudvikling

Som følge af en ændring i planloven, vedrørende strategisk planlægning for landsbyer, som medfører, at alle landets kommuner fremover skal tage stilling til mulighederne for at udvikle kommunens landsbyer, vil der med kommuneplanforslaget ske en præcisering af beskrivelsen af bymønstret og en uddybelse af landsbyindsatsen.

Med kommuneplanforslaget udlægges en række nye rammer til byudvikling eller som perspektivområder. Arealer til byudvikling kan udvikles inden for den kommende kommuneplanperiode, hvorimod perspektivområder er områder, hvor der er en intention om, at der på sigt vil ske byudvikling. Det betyder, at perspektivområderne i fremtiden, med stor sandsynlighed, kan blive udpeget som byudviklingsområder i de kommende kommuneplanrevisioner.

Der sker en ændring af en række eksisterende rammer for at give mulighed for fortætning af boligområder og mere tæt-lav boligbebyggelse. Følgende rammer ændres fra åben-lav til både åben-lav og tæt-lav: 10B19, 11B4, 11B5, 11B8, 12B2

Der er gennemført en detailhandelsanalyse. På baggrund af konklusioner i denne udlægges ny ramme og retningslinjer for et aflastningsområde ved Vesterlyngvej og ved Vangen i planforslaget. Områderne er i den gældende Kommuneplan 2017 udlagt som område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Der udlægges et større perspektivområde og en mindre ramme til projektet Climatopia sydøst for Nykøbing by. Arealet skal anvendes til forskningsmæssige formål og byudvikling. Arealet er ansøgt som udviklingsområde, hvor Erhvervsstyrelsen ved vedtagelse af landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, kan udtage arealet af kystnærhedszonen og muliggøre udvikling i området.

› Der foretages en række udlæg af nye rammer og udvidelser til byudvikling, som vist i nedenstående Tabel 3-1:

Tabel 3-1 Liste over nye rammer og udvidelser i forslag til Kommuneplan 2021.

Rammenr.	Udlæg til	Areal
9B11	Boligområde - Herrestrup	3,8 ha
12B14	Boligområde - Fårevejle St.	1 ha
3B32	Boligområde Annebergstræde - Nykøbing Sj.	8,9 ha
9B811	Boligområde - Grevinge	2,3 ha
13S4	Sommerhusområde – Starreklinte	6,3 ha
1R6	Rekreativt område – Havnebyen – Røgeriet	4 ha
1R7	Rekreativt område – Ferie fritidsanlæg	2 ha
7R7	Rekreativt område – Hestecenter	7 ha
11R9	Rekreativt område - Ferieboliger	1,8 ha
5R7	Rekreativt område – Betongården	5,6 ha
5R8	Rekreativt område - Betongården	8,8 ha
8F1	Rekreativt område – Campingplads – Egebjerg	6,4 ha
7E9	Vig Parkvej	1,5 ha
7E10	Erhvervsområde Vig Øst - syd	5,5 ha
Rammenr.	**Udvidelse af eksisterende ramme**	**Areal udvidelse**
7E5	Erhvervsområde Vig Øst - syd	Udvides med 4 ha til i alt 8,5 ha
7E6	Erhvervsområde Vig Parkvej Øst	Udvides med 4 ha til i alt 10 ha.
6E1	Erhvervsområde ved Gl. Nykøbingvej - Nr. Asmindrup	Udvides med 0,5 ha til i alt 5,5 ha
5R3	Rekreativt område – Sommerland Sjælland	Udvides med 13 ha. til i alt 51 ha.

Der foretages herudover en række rammeændringer, som vist i nedenstående Taber 3-2:

Tabel 3-2 Liste over rammeændringer i forslag til Kommuneplan 2021.

Rammenr.	Ændring til	Areal
3E4	Område til særligt pladskrævende varer ændres til aflastningsområde	12,6 ha
5R6	Erhvervsområde ændres til område til rekreativt formål - Minigolf – Højby syd	0,8 ha
5E4	Dele af erhvervsområde ændres til blandet bolig- og erhverv- Højby syd	Ændres fra 16,5 ha til 13,5 ha

10E2	9 ha af erhvervsområde Asnæs Nkt udtages til landzone	Ændres fra 9 ha til 1 ha

Udover arealudlæg til byudvikling og ændring af rammer udlægges nye perspektivområder til boliger, som vist i nedenstående Tabel 3-3:

Tabel 3-3 Liste over perspektivområder i forslag til Kommuneplan 2021.

Udlæg til	Areal
Boligområde – Annabergstræde, Nykøbing	52,1 ha
Boligområde - Højby	34 ha
Boligområde – Vig	13,9 ha
Boligområde - Asnæs	33,6 ha
Boligområde – Hørve	11,3 ha
Boligområde – Climatopia	48 ha
Sommerhusområde – Starreklinte	6,3 ha

Nye rammer, ændrede rammer og perspektivområder er vist på Figur 3-1.



Figur 3-1 Overblik over rammeændringer i forslag til Kommuneplan 2021.

3.2 Ferie og fritid

Der sker en opdatering af den rekreative struktur med en tilføjelse af en ny sti-forbindelse – Istidsruten.

Der sker en udpegning af eventområder, som kan anvendes til udvalgte aktiviteter.

Der udpeges områder i nærheden af sommerhusområder, hvor de ferierelaterede tilbud kan udvides, herunder Lyngvejen og Rørvigvej. Der udpeges feriekolonier til mulig omdannelse.

Der udpeges områder til placering af primitive overnatningsfaciliteter, herunder shelterpladser samt retningslinjer for placering af hytter uden for campingområder.

3.3 Benyttelse og beskyttelse i det åbne land

Der sker en opdatering af kort over jordbrugsområder og husdyrbrug, så de lever op til gældende lovgivning.

Der sker en opdatering af udpegninger for naturbeskyttelse, så der ikke er overlap med kommuneplanrammer til andre formål. I praksis betyder dette, at der udtages et mindre areal fra Grønt Danmarkskort.

Der er lavet en identificering af landskabstyper vha. landskabskarakteranalysen. Der tilføjes en ny retningslinje, som skal sikre, at landskabstyper indgår som hensyn i sagsbehandling af konkrete sager.

3.4 Klima

Odsherred Kommune udpeges som et område, der er i risiko for oversvømmelse og erosion. Fremover skal risiko for oversvømmelse fra havet, regnvand og grundvand indtænkes i planlægningen.

Vand

For at beskytte grundvandet, tilføjes en retningslinje om forbud mod byvækst inden for udpegede BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder).

4 Andre planer og programmer

Planstrategi 2019 er Odsherred Byråds vision og strategi for den fysiske planlægning i Odsherred Kommune. Planstrategien danner baggrund for revisionen af Odsherred Kommuneplan, og indholdet i forslag til Kommuneplan 2021 tager udgangspunkt i de rammer, som planstrategien opstiller.

Planstrategi 2019 tager udgangspunkt i fremtidsvisionen for Odsherred Kommune, som omfatter en udvikling der vil centrere sig om tre målsætninger:

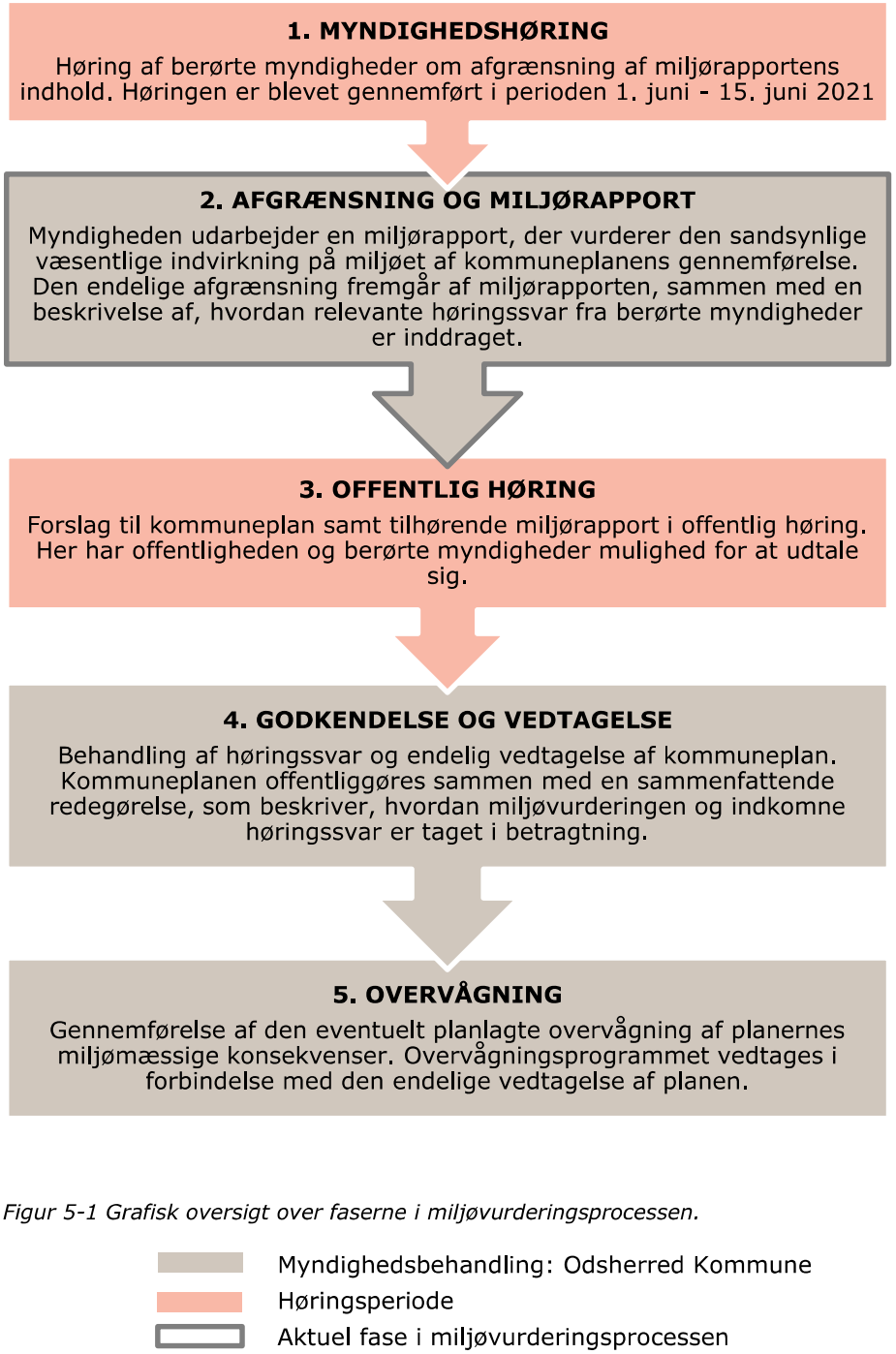
- De stærke virksomheder i Odsherred - Odsherred skal også fremadrettet være en stærk erhvervskommune som forudsætningen for meget andet af det Odsherred gerne vil - særligt med hensyn til velfærd.

- Geopark Odsherred - Odsherred er kendt som UNESCO Global Geopark, og er blevet en stor del af Odsherreds identitet. Denne identitet, skal der værnes om og udvikles, når det handler om natur, landskab, fødevarer, kunst, kultur og kulturhistorie.

- Odsherred som Sjællands kraftcenter for fritid, besøg og oplevelser - Odsherred har som Danmarks ubetinget største sommerhuskommune en stærk position inden for turisme og oplevelsesøkonomi. Odsherred ønsker at blive endnu stærkere og udvikle produktet, så kommunen kan tilbyde en endnu brede pallette og tiltrække flere former for besøgende.

5 Lovgrundlag og proces for miljøvurdering

Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er omfattet af kravet om miljøvurdering i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 1. Miljøvurderingen vil blive gennemført efter de fem trin som ses i Figur 5-1.



Figur 5-1 Grafisk oversigt over faserne i miljøvurderingsprocessen.

5.1 Tilgang og metode i miljøvurderingen

Miljøvurderingens første del gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang initiativer og forslag i kommuneplanforslaget forventes at medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsrapporten.

Miljøvurderingens anden del gennemføres som en vurdering af, hvorvidt initiativer og forslag antages at fremme eller udgøre en hindring for realisering af de miljø- og naturmålsætninger, som er beskrevet i nationale strategier og handlingsplaner.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gængse vurderingsmetoder og under hensyntagen til planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet. En miljøvurdering af en kommuneplan vil derfor være på et overordnet detaljeringsniveau.

Såfremt kommuneplanen fører til et behov for at redegøre for en miljøproblematik i større detaljegrad, vil dette ske i den efterfølgende lokalplanlægning eller projektgodkendelse, der ligeledes er omfattet af miljøvurderingslovens bestemmelser.

Miljørapportens konsekvensvurderinger er udarbejdet på baggrund af aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget i form af foreliggende planer, rapporter, udpegninger, registreringer mv. I miljøvurderingen er der altså ikke tilvejebragt ny data gennem feltobservationer, støjberegninger, visualiseringer eller lignende.

5.2 Høring af berørte myndigheder

Afgrænsningsrapporten har været i høring hos berørte myndigheder i perioden 1. juni - 15. juni 2021 om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. De hørte myndigheder var:

- Bolig- og planstyrelsen
- Miljøstyrelsen
- Slots- og Kulturstyrelsen
- Region Sjælland
- Museum Vestsjælland
- Kirkeministeriet
- Halsnæs Kommune
- Holbæk Kommune

- Kalundborg Kommune
- Frederikssund Kommune

Der er ikke indkommet bemærkninger fra de berørte myndigheder på afgrænsningsrapporten for miljøvurderingen, og høringen gav derfor ikke anledning til ændringer.

5.3 Afgrænsning, vurdering og kriterier

I afgrænsningsrapporten er de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af gennemførelsen af kommuneplanens tiltag, identificeret og fastlagt. De udpegede miljøfaktorer er:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Vand
- Luft og klimatiske faktorer
- Jordarealer og materielle goder (detailhandel tilføjet)
- Landskab
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser
- FN´s 17 Verdensmål
- Der er efterfølgende udarbejdet en detailhandelsanalyse for Odsherred Kommune i forbindelse med udlæg til aflastningsområde ved Vesterlyngvej og ved Vangen, som viser en påvirkning på de materielle goder, hvorfor detailhandelsanalysens konklusioner inddrages i dette afsnit.
- Udviklingsområdet Climatopia og erhvervsområdet Vig er i afgrænsningsrapporten registreret som beliggende inden for beskyttede naturtyper. De er ikke beliggende inden for disse områder, og er derfor ikke medtaget i miljøvurderingen.

I Tabel 5-1 angives de kriterier og indikatorer, der i miljørapporten er anvendt til vurdering af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger for hver af de relevante miljøfaktorer.

Tabel 5-1 Vurderingskriterier, indikatorer og databehov.

Miljøfaktor	Planelement	Mulig påvirkning	Data og metode
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	› Udlæg af byudviklingsområder (boliger og erhverv) inden for beskyttede naturtyper – sø og mose › Udlæg af byudviklingsområder inden for område med naturbeskyttelsesinteresser › Udlæg af byudviklingsområder inde for områder med økologiske forbindelser	› Påvirkning af den biologiske mangfoldighed i naturområder. › Påvirkning på bilag IV-arter	Kvalitativ vurdering
Befolkningen og menneskers sundhed	› Udlæg af nye byudviklingsområder til boliger og erhverv samt fortætning af boligområder › Ændring af rammeområde Højby syd fra erhverv til boliger og rekreative formål › Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder › Udpegninger til ferie- og fritidsrelaterede aktiviteter	› Øget trafikbelastning › Øget støj › Risiko for støj- luft- og/eller lugtgener fra nærliggende virksomheder › Begrænsede muligheder for miljøfølsom anvendelse, hvis der ikke findes afværgeforanstaltninger › Flere rekreative aktiviteter	Kvalitativ vurdering
Vand	› Udlæg af arealer til byudvikling (boliger og erhverv) inden for OSD og indvindingsoplande › Forbud mod byvækst inden for BNBO'er › Udpegning af kommunen til et område, der er i risiko for oversvømmelse og erosion	› Påvirkning på grundvand › Påvirkning på overfladevand	Kvalitativ vurdering
Luft og klimatiske faktorer	› Udlæg af nye byudviklingsområder (boliger og erhverv)	› Udledning af forurenende stoffer som følge af øget trafikbelastning	Kvalitativ vurdering

Jordarealer og materielle goder	› Udvikling af landsbyer › Udlæg af nye byudviklingsområder › Udlæg af nyt aflastningsområde › Udlæg af byudviklingsområder inden for særligt værdifulde landbrugsområder › Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder › Udpegning af Odsherred Kommune som et område, der er i risiko for oversvømmelse og erosion	› Nye attraktive faciliteter › Flere nye boliger › Ændret handelsbalance › Ændret anvendelse af værdifuld landbrugsjord › Begrænsede udviklingsmuligheder › Ændrede udviklingsmuligheder › Beskyttelse af materielle goder	Kvalitativ vurdering
Landskab	› Udlæg af arealer til byudvikling inden for beskyttelseslinjer og bevaringsværdigt landskab › Tilføjelse af retningslinje, som skal sikre, at landskabstyper indgår som hensyn i sagsbehandling af konkrete sager	› Visuel påvirkning af byudvikling og i landskabet	Kvalitativ vurdering
Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser	› Byudvikling inden for områder med kulturhistoriske bevaringsværdier, kulturarvsarealer, kirkebyggelinjer og beskyttede sten- og jorddiger	› Påvirkning af kirkeomgivelser › Påvirkning kulturmiljøer. › Påvirkning af beskyttede sten- og jorddiger	Kvalitativ vurdering
FN's 17 Verdensmål	› Forslag til Odsherred Kommuneplan 2021	› Indikationer på om ændringer i Odsherred Kommuneplan 2021 kan vurderes positive eller negative	Kvalitativ vurdering op imod FN's 17 verdensmål

6 Miljøstatus

I følgende afsnit redegøres for den aktuelle miljøtilstand i planområdet, som omfatter hele Odsherred Kommune. Den aktuelle miljøtilstand er beskrevet ud fra gældende planer, kommunale strategier og politikker. Den aktuelle miljøtilstand danner grundlag for 0-alternativet, som indgår i miljøvurderingen.

Odsherred Kommune har et indbyggertal på ca. 32.933 og kommunens areal udgør 355 km². Kommunen grænser mod Kalundborg og Holbæk mod syd.

Hovedparten af befolkningen, byggeriet, arbejdspladserne samt den private og offentlige service findes i hovedbyerne. Odsherred Kommunes befolkning forventes at stige med ca. 420 borgere over de næste 10 år.

Det åbne land rummer forskelligartede interesser i form af små landsbyer, landbrug, skovbrug og fiskeri samt områder med naturmæssige og landskabelige beskyttelsesinteresser.

6.1 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

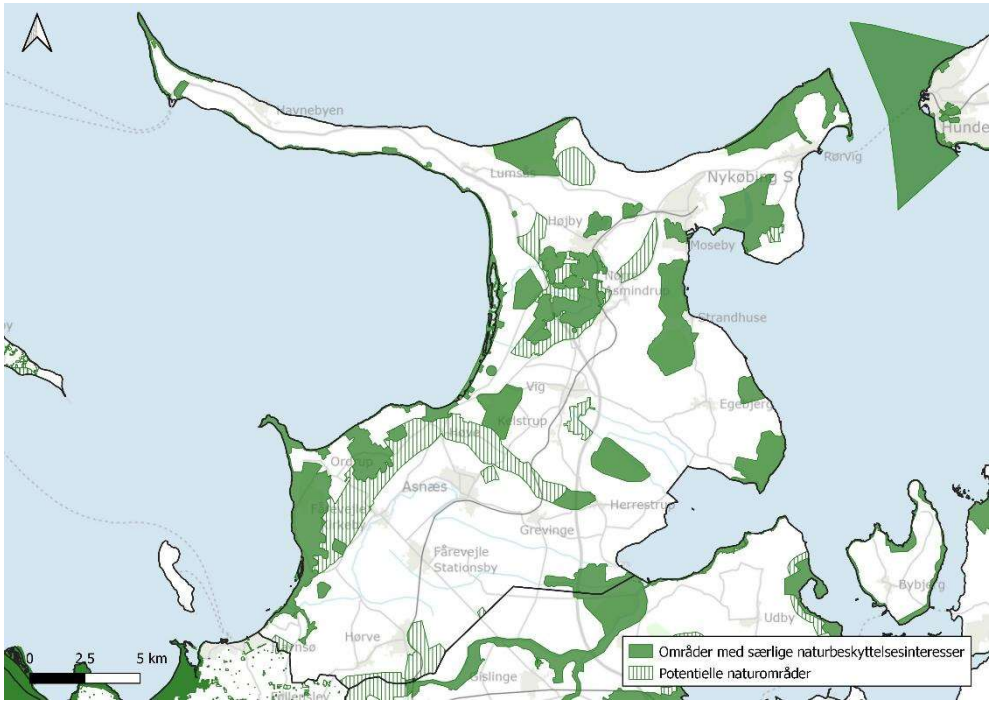
Odsherred Kommune har i den gældende Kommuneplan 2017 opstillet mål og retningslinjer for naturbeskyttelsen i kommunen. Naturbeskyttelsen gælder for eksisterende naturområder, internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000) og nationale naturbeskyttelsesområder samt naturfredninger. I kommuneplanen udpeges ligeledes potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Kortlagte naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, indgår i Grønt Danmarkskort.

6.1.1 Beskyttede naturområder, § 3-beskyttede naturtyper og økologiske forbindelser

Odsherred Kommune har i den gældende kommuneplan udpeget naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, samt potentielle naturområder på tværs af kommunen, se Figur 6-1. I naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser kan der kun opføres ny bebyggelse, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug. Anden form for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis det har til formål at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, uden at disse tilsidesættes. De potentielle naturområder skal supplere de eksisterende naturområder og skal beskyttes mod indgreb i form af byvækst, vejanlæg samt tekniske anlæg med videre.

Inden for kommunen findes også mange naturtyper beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3[2]. De beskyttede naturtyper er overdrev, heder, moser, strandenge vandløb og moser. Tilstanden af disse § 3-beskyttede naturtyper må ikke ændres uden forudgående dispensation fra byrådet.

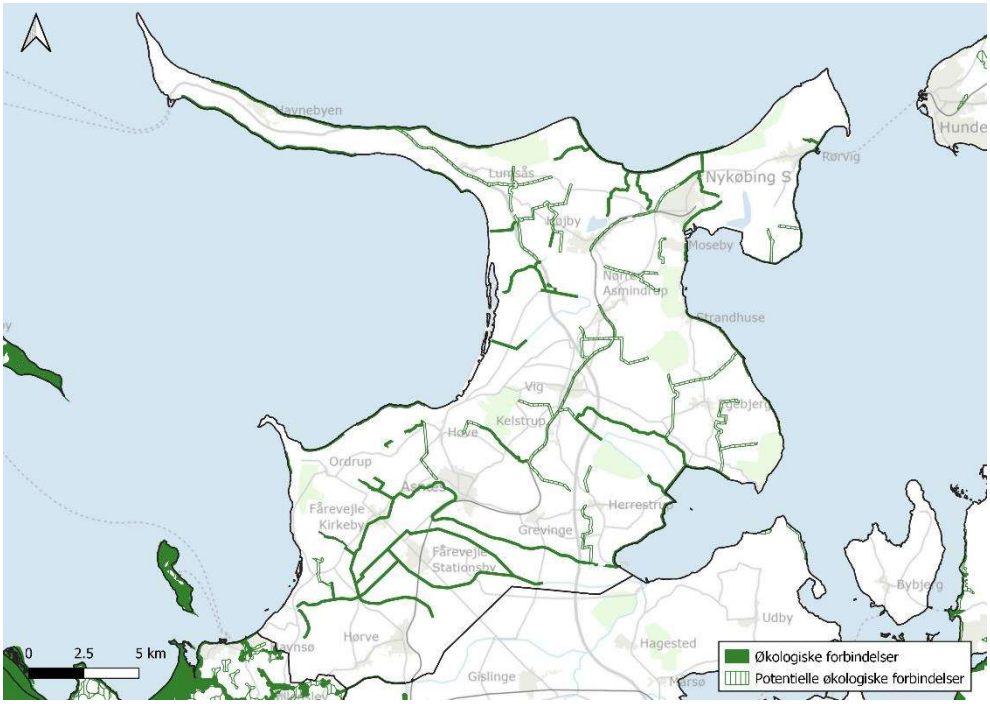
[2] Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse.



Figur 6-1 *Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder udpeget i den gældende Kommuneplan 2017.*

Derudover er der i kommuneplanen udpeget et netværk af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, se Figur 6-2. Økologiske forbindelser udgør spredningskorridorer for dyr og planter, og udpegningen tager udgangspunkt i at forbinde eksisterende naturområder. Inden for de økologiske forbindelser skal det tilstræbes at, eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for de nuværende dyre- og planteliv. Desuden skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.

De potentielle økologiske forbindelser er områder, som rummer mulighed for, at området kan udvikle sig til et naturområde, som kan forbinde eksisterende økologiske forbindelser eller skabe forbindelse mellem eksisterende naturbeskyttelsesområder.



Figur 6-2 *Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser udpeget i den gældende Kommuneplan 2017.*

6.1.2 Lavbundsarealer og potentielle vådområder

Lavbundsarealer er typisk tidligere enge, moser og søer, der er blevet afvandet og opdyrket. De udgør et vigtigt potentiale for udvikling af områder med stor naturværdi. Lavbundsarealerne ligger typisk i tilknytning til vandløb eller ved kysten.

Potentielle vådområder er lavbundsarealer, som er udpeget til at kunne indgå i de vådområdeprojekter, der er en del af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 samt landdistriktsprogrammet.

6.1.3 Natura 2000-områder

I alt fire Natura 2000-områder har overlap med Odsherred Kommune:

- N154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke
  - Natura 2000-området indeholder fuglebeskyttelsesområdet F94 Sejerø Bugt og Nekselø samt habitatområdet H135 Sejerø Bugt og Saltbæk Vig
- N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov
  - Natura 2000-området indeholder habitatområdet H271 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov
- N164 Hov Vig
  - Natura 2000-området indeholder fuglebeskyttelsesområdet F97 Hov Vig.
- N153 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig

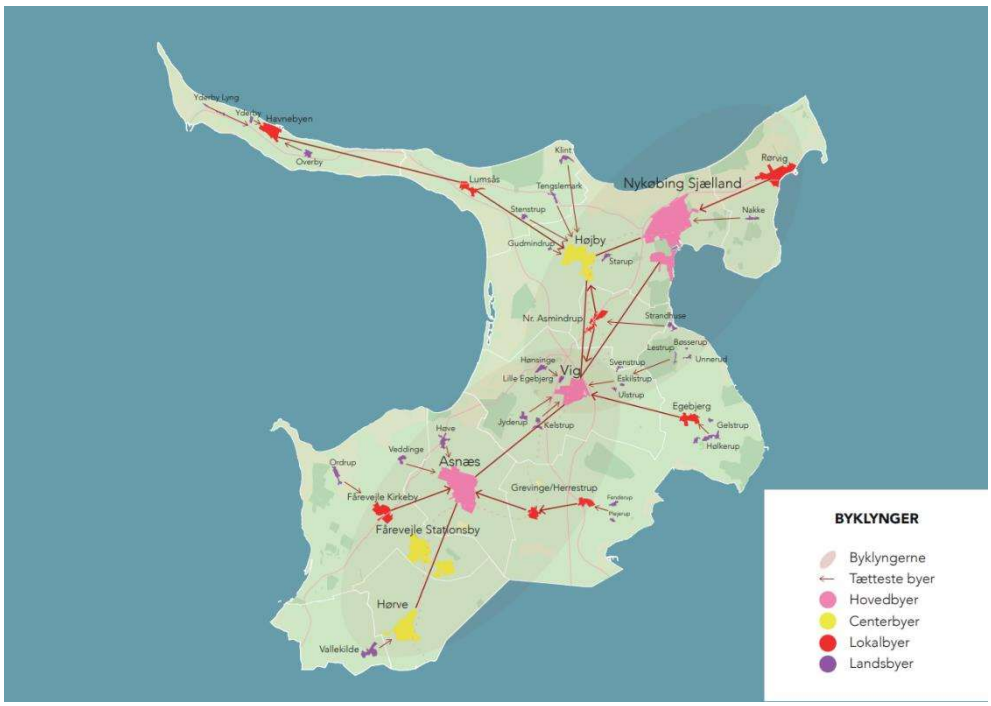
› Natura 2000-området indeholder fuglebeskyttelsesområdet F102 Havet mellem Korshage og Hundested samt habitatområdet H134 Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig.

Derudover er der et marint Natura 2000-område, N243 Ebbeløkke Rev, ud for kysten nord for Sjællands Odde. Natura 2000-området indeholder habitatområde H243 Ebbeløkke Rev.

6.2 Befolkningen og menneskers sundhed

6.2.1 Bystruktur

Strukturen for Odsherred Kommunes bymønster, som fremgår af **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** og af Odsherreds nugældende kommuneplan, er grundlaget for den samlede og nuværende udvikling i kommunen, hvor hovedbyerne er Nykøbing, Asnæs og Vig. Hovedbyerne rummer de fleste funktioner, i form af boliger, erhverv, handel og service. Nykøbing er centerbyen i den nordlige byklynge og udgør, sammen med Annebergparken syd for Nykøbing, Højby og Rørvig, hovedscenen for udvikling af turisterhverv. Nykøbing er befolkningsmæssigt den største by med lidt over 5.000 indbyggere. Byen har et attraktivt købstadsmiljø og har en særlig rolle som hovedby i forhold til helårsturisme og har et bredt udbud af kultur, handel og 'byliv'.



Figur 3-4 Odsherred bymønster

I nord findes Højby samt Fårevejle Stationsby og Hørve i syd. Disse byer er udpeget som centerbyer. Centerbyerne rummer tilsammen et bredt spektrum inden for boliger, erhverv og service.

Egebjerg, Fårevejle Kirkeby, Grevinge / Herrestrup, Havnebyen, Lumsås, Nr. Asmindrup / Svinninge, Rørvig er udpeget som lokalbyer og rummer funktioner, som skoler, dagligvarehandel, forsamlingshuse/kulturhuse, stier og rekreative områder.

Landsbyerne i Odsherred (ikke vist på kortet) er mindre koncentrationer af bebyggelser i det åbne land og er forskellige i omfang og karakteristika. Fælles for dem er at der skal værnes om deres særkender og at udviklingen skal ske under respekt for byernes oprindelige udtryk og kulturhistoriske værdier.

Odsherred Kommune rummer mere end 25.000 sommerhuse og er kommunen i Danmark med flest sommerhuse. Store dele af de kystnære områder i kommunen er dækket af sommerhusområder. Heraf er næsten 10.000 grunde beliggende i umiddelbar nærhed af kystlandskabet ved det beskyttede Natura 2000-område langs Sejerø Bugt og Nekselø Bugt og også langs de nordvendte kyster, på Sjællands Odde, mod Isefjorden og længere inde i landet, findes der ligeledes større klynger af sommerhusområder.

6.2.2 Støj fra virksomheder og veje

Støj kan være sundhedsskadelig, og undersøgelser viser, at gentagne støjpåvirkninger kan være medvirkende årsag til permanent forhøjelse af blodtrykket og manglende psykisk velbefindende. Støj kan f.eks. komme fra veje, jernbaner, virksomheder, fritidsanlæg og fritidsaktiviteter. Der er derfor opstillet vejledende grænseværdier for støj fra forskellige støjkilder til brug i planlægningen. Grænseværdierne udtrykker den støjpåvirkning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Odsherred kommune har retningslinjer i den nugældende kommuneplan for støj som videreføres i forslag til Kommuneplan 2019, som blandt andet tilskriver at placering af nye støjfølsomme områder i nærheden af virksomheder og erhvervsområder, skal det sikres at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Herudover er der retningslinje for, at der ved lokalplanlægning af nye støjfølsomme områder, skal redegøres for støjforholdende i naboområder og de foranstaltninger, der er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

6.2.3 Luftkvalitet

Luftforurening påvirker helbredet og sundheden for mennesker. Hvor skadelig forureningen er, afhænger både af hvilke stoffer, der er i luften, og hvor store koncentrationer de forekommer i. Miljøstyrelsen har udarbejdet en luftvejledning og en vejledning for B-værdier her for. Det er især befolkningen, der i forvejen har problemer med vejrtrækning eller blodkredsløbet, der kan blive påvirket af luftforureningen.

Som landlig kommune har Odsherred overordnet set en tilfredsstillende kvalitet og den registrerede luftkvalitet over Odsherred er generel for luftkvaliteten i hele Odsherred. Her er der registreret fra 2-6 µg/m³ kvælstofdioxid, primært omkring kystområderne og op til 9 µg/m³ kvælstofdioxid i resten af kommunen.

Med hensyn til Miljøstyrelsens grænseværdier for kvælstofdioxid ligger denne på en årsmiddelkoncentration på 40 µg/m³

6.3 Vand

Vand er en forudsætning for menneskets livsgrundlag i form af drikkevand og for naturområder såsom enge, moser, søer, vandløb og kildevæld. Det er derfor af væsentlig betydning, at der vedvarende dannes nyt grundvand, og at vandet er rent.

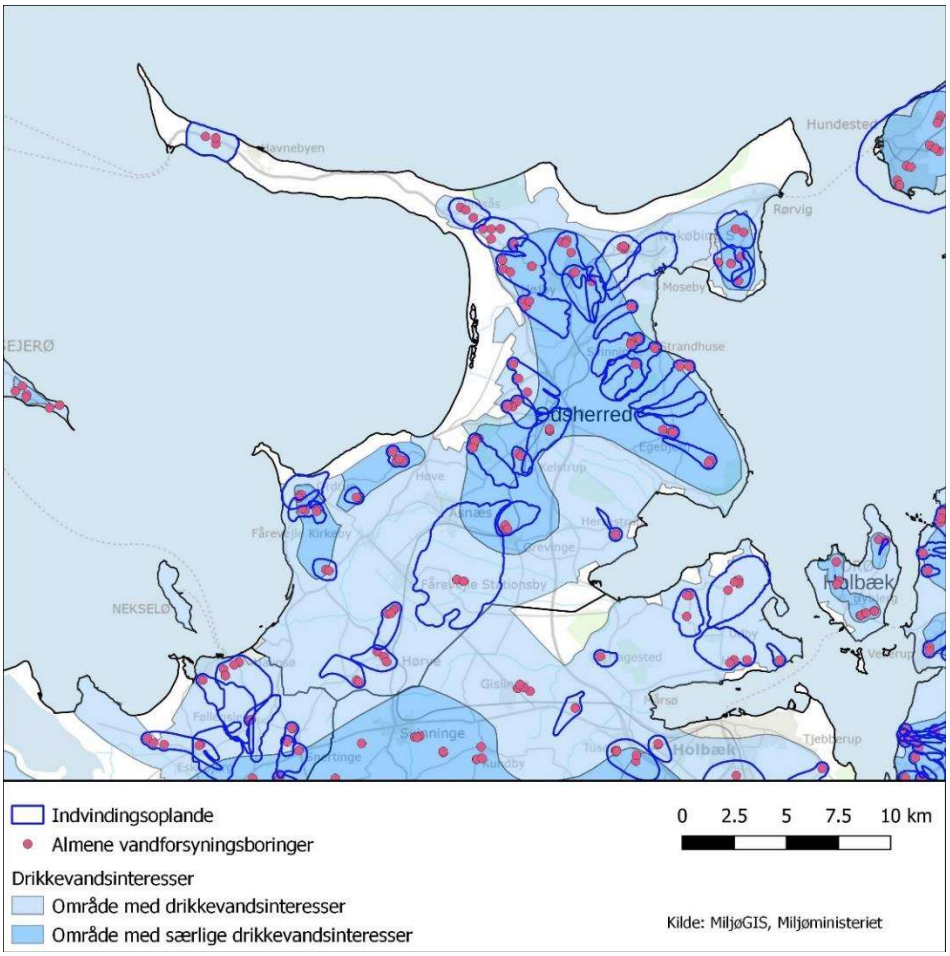
Vandmiljøet påvirkes af forskellige stoffer, som kan omfatte både næringsstoffer og miljøfarlige forurenende stoffer. Vandkvaliteten har betydning for både dyr og planter. Vandmiljøets tilstand er vurderet i forbindelse med udarbejdelse af Vandområdeplanerne[3], som indeholder miljømål for vandområdernes tilstand.

6.3.1 Drikkevandsinteresser

I Odsherred Kommune er ca. 1/3 af kommunens areal udlagt som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En stor del af drikkevandsforsyningen i Odsherred Kommune indvindes i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men der sker også en del indvinding i områder med drikkevandsinteresser (OD). OSD og indvindingsoplande skal derfor søges friholdt for aktiviteter, der kan medføre forurening af grundvandet.

OD, OSD samt indvindingsoplande, fremgår af Figur 6-4. Indvindingsoplande er områder, hvor grundvandet strømmer mod vandværkets indvindingsboringer. Desuden fremgår de almene vandindvindingsboringer (vandværksboringer) på kortet.

[3] Miljø- og Fødevareministeriet, Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland, juni 2016.



Figur 6-4 *Områder med drikkevandsinteresser (OD) (lyse blå) og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) (mørke blå), samt indvindingsoplande og boringer.*

Udpegninger og oplande stammer fra den statslige grundvandskortlægning. Grundvandskortlægningen danner baggrunden for kommunernes efterfølgende arbejde med beskyttelse af grundvandsressourcerne.

'Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande' er central i forhold til regulering af kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande.

Odsherred Kommune har desuden en Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Indsatsplanen kan benyttes til at fastlægge konkrete indsatser, som er nødvendige for at beskytte grundvandsressourcen. Indsatsplanen for Odsherred er vedtaget i 2017 og dækker hele kommunens areal.

Med forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 udlægges erhvervsområderne i Vig og Nr. Asmindrup inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Erhvervsområdet i Vig ligger samtidig inden for et indvindingsopland. Udviklingsområdet Climatopia, som udlægges med forslag til Odsherred Kommuneplan 2021, ligger inden for et indvindingsopland.

6.4 Luft og klimatiske faktorer

Klimaet ændrer sig og Danmark forventes i fremtiden at få et varmere og generelt vådere vejr med hyppigere og mere ekstreme vejrbegivenheder. Klimaforandringerne skyldes blandt andet udledningen af drivhusgasser til atmosfæren, og der arbejdes derfor både globalt, nationalt og lokalt på at reducere udledningen af CO_2 og andre drivhusgasser.

Odsherred Kommune er med i Danmarks Naturfredningsforenings klimakommuneaftale, som betyder, at kommunen skal sænke sin egen CO2-udledning med 2 % om året frem til 2025. Herudover vil byrådet, ifølge den nugældende kommuneplan, arbejde for, at byudvikling foregår med en hensyntagen til at begrænse CO2 -udledningen.

6.5 Jordarealer og materielle goder

Materielle goder handler om den funktionelle anvendelse af natur og menneskeskabte goder i form af tilgængelighed til og muligheden for at udnytte fysiske goder og ressourcer samt restriktioner i anvendelsen af arealer.

6.5.1 Byudvikling

Antallet af borgere i Odsherred Kommune har været stigende de seneste år og vil ifølge befolkningsprognosen i Odsherred Planstrategi stige jævnt de kommende 10 år med ca. 420 borgere. Tilflytningen sker primært omkring de tre byer Nykøbing, Højby, Vig og i området omkring Fårevejle Kr.

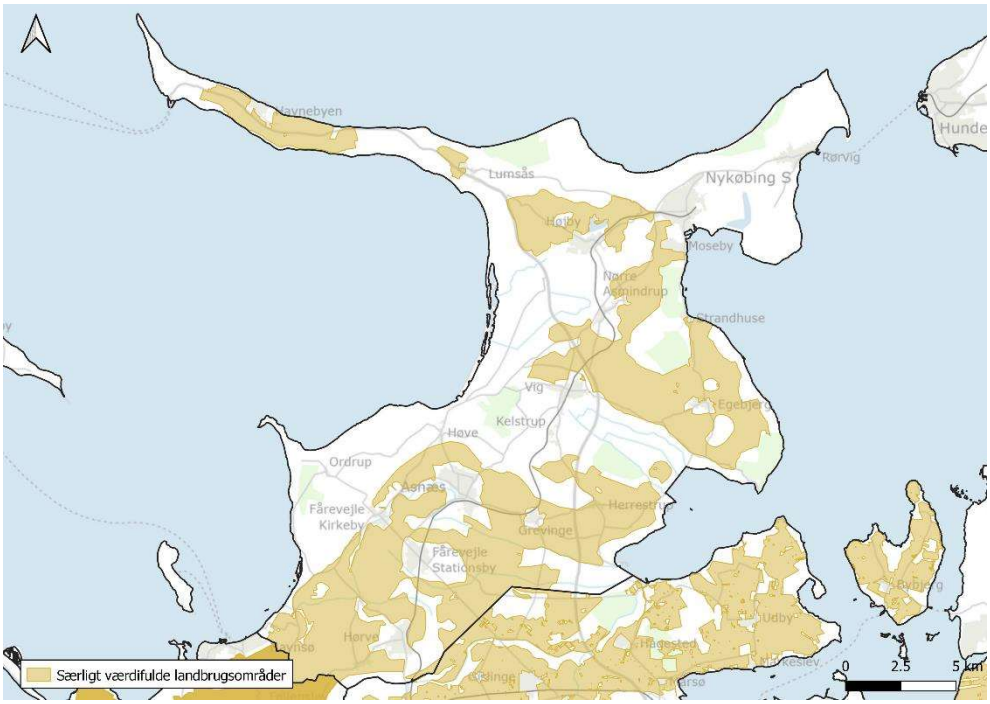
Med ca. 5.000 borgere er Nykøbing den største af de tre hovedbyer Nykøbing, Vig og Asnæs. Hovedbyerne rummer de fleste funktioner der betjener hele kommunen i form af boliger, erhverv, handel og service. Nykøbing er sammen med Annebergparken syd for Nykøbing, Højby og Rørvig, hovedscenen for udvikling af turisterhverv. Her har Nykøbing en særlig rolle som hovedby i forhold til helårsturisme hvorfor der skal være et bredt udbud af kultur, handel og byliv, som ønskes styrket yderligere, hvorfor der med forslaget til kommuneplanen udlægges areal til et aflastningsområde.

Opførelse af bebyggelse og øvrige ændringer i arealanvendelsen begrænses af forskellige beskyttelsesinteresser samt udpegninger i kommuneplanen, hvilket særligt har betydning i det åbne land, hvor interesserne er mange og forskelligartede. Anvendelse af arealerne i det åbne land indebærer en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse. Der skal sikres god tilstand for landskabet, natur, kulturarv og grundvand samtidig med, at der fortsat er mulighed for udvikling af byer og de erhverv, der traditionelt er knyttet til det åbne land.

6.5.2 Særligt værdifulde landbrugsområder

I nugældende Kommuneplan 2017 er der udpeget særligt værdifulde landbrugsområder, som vist på **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**. Ca. 60 % (212 km2) af kommunens areal udgøres af landbrugsareal, hvoraf ca. 36 % (126,5

km2) af kommunens areal er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Alle særligt værdifulde landbrugsområder ligger inden for hhv. landskabsområde eller jordbrugsområde. Landskabsområde indeholder værdifulde naturområder, bevaringsværdige land- skaber og kulturhistoriske værdier. Landskabsområde er med visse begrænsninger forbeholdt jordbrugserhvervet. Jordbrugsområder er som hovedregel forbeholdt jordbrugserhvervet. Landbruget i Odsherred Kommune er kendetegnet ved et beskedent husdyrhold, en relativt stor produktion af specialafgrøder som kartofler, løg, kål og rodfrugter samt frugt- og bærproduktion. Den gennemsnitlige bedriftsstørrelse er ca. 30 ha. 74 % af bedrifterne i kommunen har en størrelse på 2-30 ha og kan således betegnes som hobby- og fritidslandbrug. Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder skal landbrugsinteresserne generelt prioriteres højt.



Figur 6-5 Særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Odsherred Kommuneplan 2017.

6.5.3 Risikoområde for oversvømmelse

Klimaet ændrer sig og i fremtiden forventes Danmark at opleve mere voldsomt vejr, som kan betyde flere og kraftigere oversvømmelser. Vandstanden i havene forventes at stige gradvist, og mere ekstreme vejrforhold vil betyde flere stormflods- og skybrudshændelser.

For at beskytte værdierne i Odsherred Kommune, håndteres klimaændringerne gennem løsninger for klimatilpasning ved at der tages højde for oversvømmelsesrisikoen, herunder skybrud, stormflod, oversvømmelse af vandløb og erosion i forbindelse med planlægning for nye områder og realisering af byggeprojekter. Med forslag til Kommuneplan 2021 indføres retningslinjer for at hele Odsherred Kommune der udpeges som risikoområde for oversvømmelse.

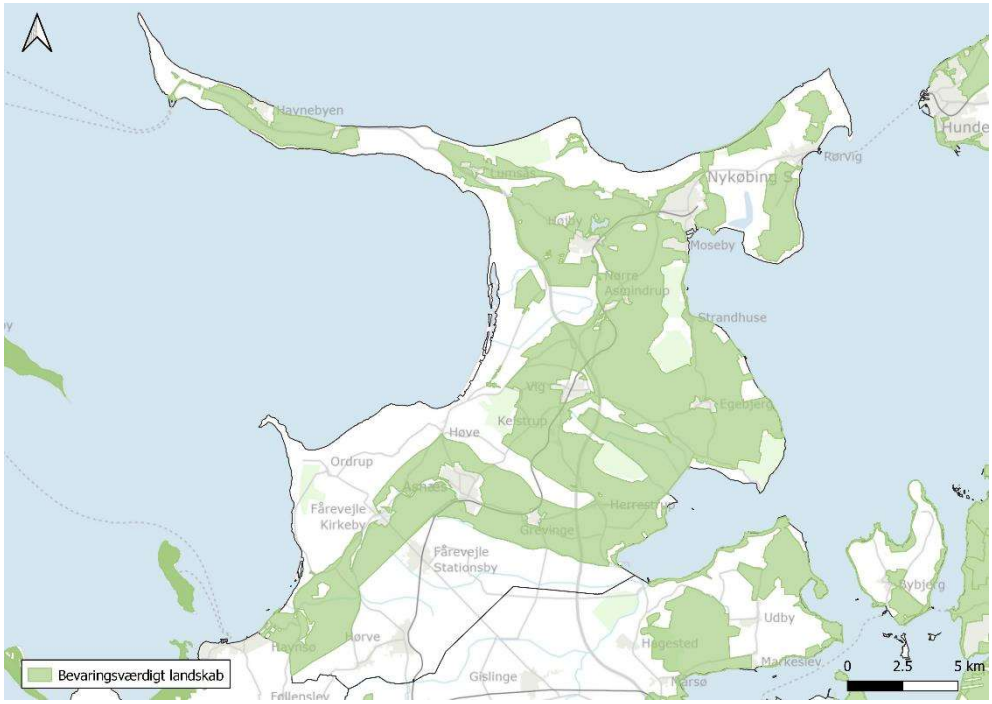
6.6 Landskab

Odsherred Kommune er præget af et særligt varieret og unikt landskab. landskabsidentiteten udspringer i høj grad af tre store, langstrakte randmoræner, som i forlængelse af hinanden står i buer fra syd til nord, og som med et højtliggende terræn skaber vide udsigter over det omkringliggende landskab og mod kysterne. Lige så betydelig er den landskabsidentitet, der knytter sig til kommunens lange kyststrækning. Her er variationerne mange og landskabets naturskabte og visuelle kvaliteter høje.

Odsherred Kommune har retningslinjer i den gældende kommuneplan for bevaringsværdige landskaber, geologiske interesseområder og for kystnærhedszonen.

6.6.1 Bevaringsværdige landskaber

Planlægningen for bevaringsværdige landskaber skal sikre, at der bliver taget vidtgående hensyn til bevaringsinteresserne, samtidig med at landbrugsdriften sikres. Der er derfor begrænsede anlægsmuligheder for ikke-jordbrugsmæssigt byggeri og anlæg indenfor landskabsudpegningerne. Bevaringsværdige landskaber omfatter ca. 46 % af arealet i Odsherred Kommune og indeholder værdifulde naturområder og kulturhistoriske værdier. Bevaringsværdige landskaber er vist på Figur 6-6. Det er desuden en national interesse, at de bevaringsværdige landskaber som udgangspunkt friholdes for byggeri[4].

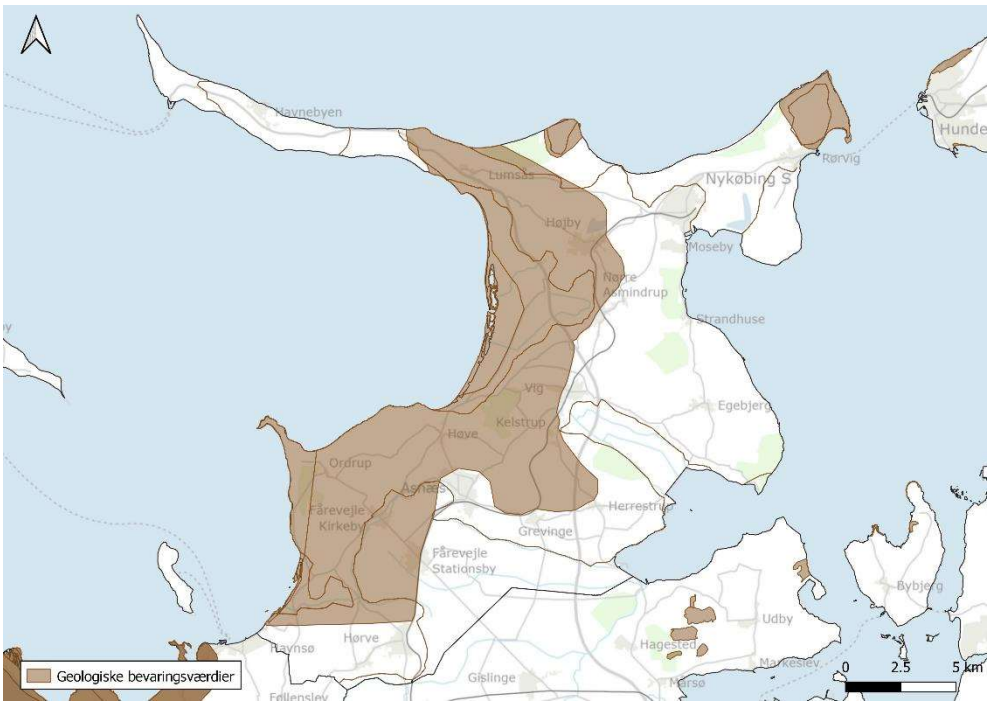


Figur 6-6 Bevaringsværdigt landskab udpeget i Odsherred Kommuneplan 2017.

[4] Erhvervsstyrelsen, Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, 2018.

6.6.2 Geologiske interesseområder

Planlægningen for geologiske bevaringsværdier tager udgangspunkt i Geopark Odsherred, som er det største udviklingsprojekt i Odsherred. En geopark er et areal med en geologisk arv af særlig betydning, der fremstår tydelig i landskabet, og som skaber fundamentet for landskabelige oplevelser og kulturelle attraktioner. De geologiske interesseområder må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning, bioenergiafgrøder eller kystsikring. De geologiske bevaringsværdier fremgår af Figur 6-7.



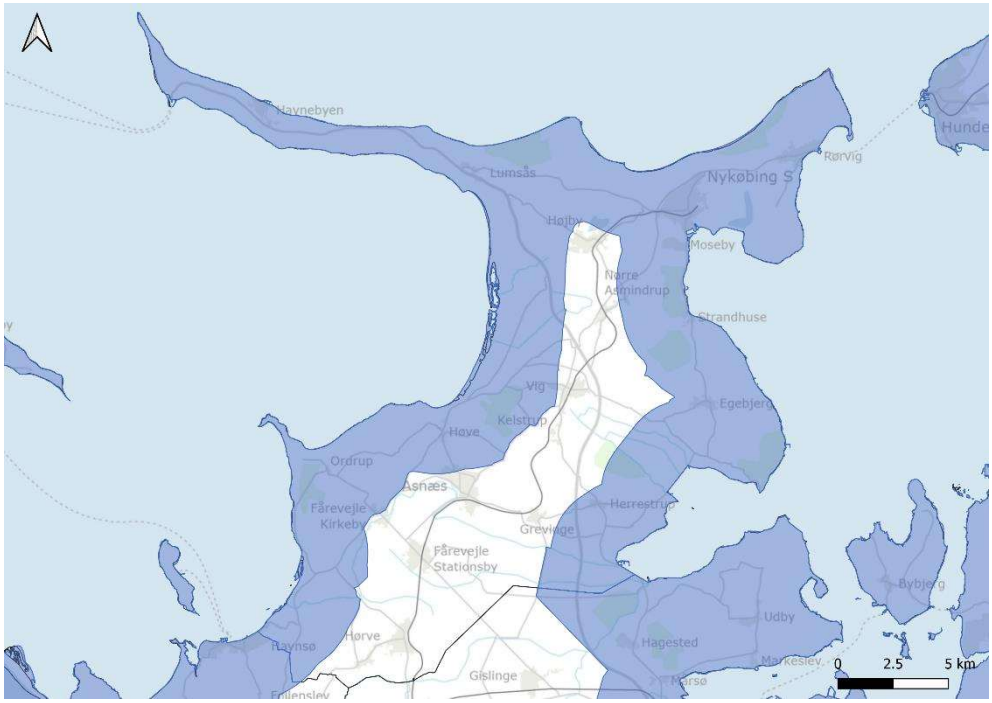
Figur 6-7 Geologiske bevaringsværdier udpeget i Odsherred Kommuneplan 2017.

6.6.3 Kystnærhedszonen

Med i de geologiske interesseområder er også kystlandskaber. I Danmark er der udpeget værdifulde geologiske kystprofiler, som kommunerne er forpligtet til at bevare. Kystprofilerne udgør nøgleområder for iagttagelse af processer, former og aflejringer i kystzonen. Der findes tre udpegninger i Odsherred Kommune – Rørvig halvøen, Korevle (på hedesletten foran Odsherred-buerne) og Ordrup Næs og Sanddoblerne.

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten, og hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde, som byudviklingen finder sted på. Her er

der opstillet en række hensyn, som planlægningen skal varetage, så ny bebyggelse indpasses i den helhed, som udgøres af den eksisterende bebyggelse og det omgivende landskab. En stor del af Odsherred Kommune er omfattet af kystnærhedszonen, som vist på Figur 6-8.

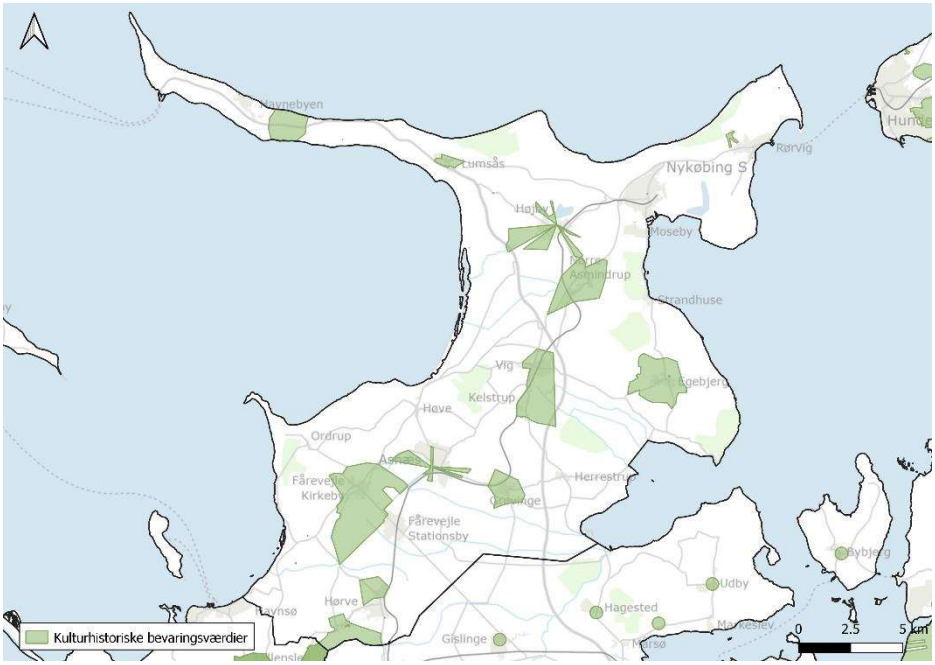


Figur 6-8 Kystnærhedszonen (blå).

6.7 Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser

I den gældende Kommuneplan 2017 er der udpeget kulturmiljøer, som vist på Figur 6-9. Kulturmiljøer er geografisk afgrænsede områder, som ved deres fremtræden viser væsentlige træk af samfundets udvikling og menneskers aktiviteter i forbindelse med byggeri og arealanvendelse. Kulturmiljøer kan f.eks. være en plads eller gade i byen, et befæstningsanlæg, en ådal med bevarede vandmøller, et herregårdsanlæg med bygninger osv.

I henhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017 må der ikke foretages ændringer af bebyggede og ubebyggede arealer, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.



Figur 6-9 Kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget i Kommuneplan 2017.

6.8 FN's Verdensmål

FN's Verdensmål[5] udgør 17 konkrete mål og 169 delmål, som forpligter alle FN's 193 medlemslande til helt at afskaffe fattigdom og sult i verden, reducere uligheder samt sikre god uddannelse, bedre sundhed, anstændige jobs og mere bæredygtig økonomisk vækst. Odsherred foretager ændringer i kommuneplanen, som i afgrænsningsrapporten er vurderet til at berøre en række miljøfaktorer, der undersøges i nærværende miljøvurdering. Hver miljøfaktor har en påvirkningen i kraft af en ændring i kommuneplanen, som også kan have en påvirkning af FN´s Verdensmål. Odsherred Kommune forholder sig ikke til verdensmålene i forslaget til kommuneplan men ønsker at få vurderet ændringerne i kommuneplanen op imod verdensmålene.

6.9 0-alternativet

0-alternativet udgøres af den situation, hvor forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 ikke vedtages, og de tiltag, som kommuneplanforslaget indeholder, ikke gennemføres. 0-alternativet svarer derfor til den nuværende miljøtilstand.

[5] www.verdensmaalene.dk/fakta/verdensmaalene

7 Miljøvurdering

I følgende afsnit beskrives de sandsynlige væsentlige indvirkninger på de miljøforhold, som på grundlag af afgrænsningsrapporten er udvalgt som de relevante miljøfaktorer.

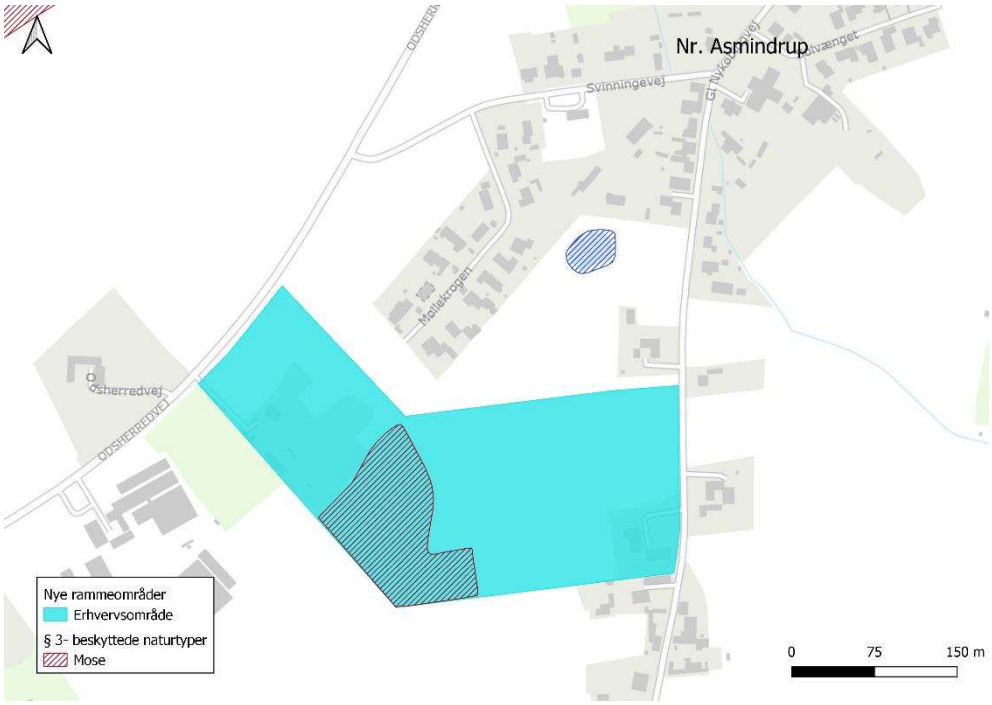
7.1 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Den biologiske mangfoldighed, flora og fauna kan blive påvirket som følge af udlæg af nye arealer til byudvikling eller ændringer i arealanvendelse inden for beskyttede naturområder, bygge- og beskyttelseslinjer samt områder udpeget til naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser. I de følgende afsnit gennemgås de potentielle påvirkninger på biologisk mangfoldighed, flora og fauna af kommuneplanforslaget.

7.1.1 Beskyttede naturområder og økologiske forbindelser

Der udlægges i den nye kommuneplan flere nye rammeområder helt eller delvist inden for § 3-beskyttede naturlokaliteter eller økologiske forbindelser.

Ved Nr. Asmindrup udvides erhvervsområde ved Gl. Nykøbingvej kommuneplanramme 6E1. Udvidelsen betyder, at erhvervsområdet helt vil omfatte en § 3-beskyttet mose, se Figur 7-1.



Figur 7-1 *Ny ramme for erhvervsområde i Nr. Asmindrup omfatter helt en § 3-beskyttet mose.*

Der er ingen registrerede fund af bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter inden for lokaliteten og ved seneste besigtigelse blev områdets naturtilstand vurderet som ringe til moderat. Mosen har ikke forbindelse til andre beskyttede

naturområder. Mosen strækker sig tværs over kommuneplanrammen, hvorfor det ikke vurderes muligt at etablere et erhvervsområde inden for hele kommuneplanrammen, uden at påvirke, og enten helt eller delvist, at inddrage mosen. Udvidelsen af rammen kan derfor ikke afvises at have **en væsentlig negativ påvirkning** på det beskyttede naturområde. Påvirkningen kan først endeligt vurderes, når den konkrete arealanvendelse og placering af eventuel bebyggelse fastlægges i den videre lokalplanlægning. Påvirkningen afhænger desuden af eventuelle vilkår om etablering af erstatningsnatur i medfør af en eventuel kommunal dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

Ved Fårevejle Kirkeby udlægges en ny ramme for rekreativt område til ferie-huse. Delvist inden for området findes en § 3-beskyttet sø, se Figur 7-2. Den beskyttede sø er i dag delvist omfattet af eksisterende kommuneplanramme 11R3 Fårevejle Golfbane med rekreativt anvendelsesformål. Der er ingen registrerede fund af bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter inden for lokaliteten og ved seneste besigtigelse blev søens naturtilstand vurderet som moderat. Den konkrete påvirkning kan først vurderes, når bebyggelsens omfang og placering fastlægges. Ud fra det foreliggende grundlag vurderes udlæg af en rekreativ ramme ikke at være i modstrid med naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor det vurderes at være en **ikke væsentlig påvirkning.**



Figur 7-2 *Ny ramme for rekreativt område i Fårevejle Kirkeby omfatter delvist en § 3-beskyttet sø.*

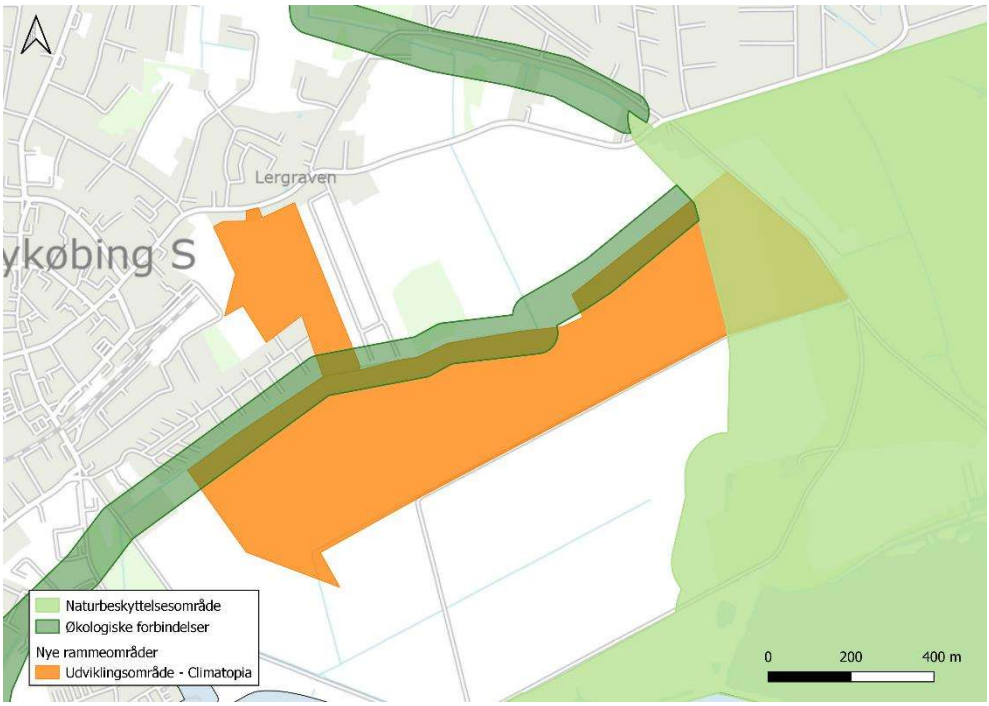
Syd for Moseby udlægges en ny ramme for byudviklingsområdet Annebergstræde. Rammen er beliggende delvist inden for en potentiel økologisk forbindelse, som er udpeget i Kommuneplan 2017 samt en § 3-beskyttet mose, se Figur 7-3.



Figur 7-3 *Ny ramme for byudviklingsområdet Annebergstræde beliggende delvist inden for en potentiel økologiske forbindelse samt en § 3-beskyttet mose.*

Den potentielle økologiske forbindelse følger et læhegn, som forbinder skovområdet ved Grønnehave nord for Moseby med Annebjerg Skov syd for Moseby. Der er ingen registrerede fund af bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter inden for området. Den konkrete påvirkning af den potentielle økologiske forbindelse og den § 3-beskyttede mose kan først vurderes, når de konkrete planer for byudviklingsområdet fastlægges. Det vurderes dog muligt at planlægge byudviklingsområdet således, at den potentielle økologiske forbindelse opretholdes, da den udlagte ramme til byudvikling kun delvist berører den potentielle økologiske forbindelse og det derfor vurderes muligt at opretholde læhegnet. For at minimere en eventuel påvirkning i forbindelse med den videre lokalplanlægning, bør det indtænkes at holde området omkring den beskyttede mose og den potentielle økologiske forbindelse åbent. Udlæg af den nye kommuneplanramme vurderes således at **medføre en påvirkning, hvis omfang afhænger af den videre lokalplanlægning for området.**

Udviklingsområdet Climatopia er beliggende delvist inden for område med naturbeskyttelsesinteresser og en økologisk forbindelse udpeget i Kommuneplan 2017, som vist på Figur 7-4 , samt en skovbyggelinje.



Figur 7-4 *Ny ramme for udviklingsområdet Climatopia ligger inden for område med naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser udpeget i Kommuneplan 2017.*

Den økologiske forbindelse følger Landvands Kanal på størstedelen af strækningen inden for byudviklingsområdet. Området er i dag åbent marklandskab med flere beplantede markskel samt et læhegn langs med Landvands kanal. I den østlige ende af byudviklingsområdet, er der arealsammenfald med en skovbyggelinje og et større naturbeskyttelsesområde udlagt i Kommuneplan 2017, omkring det fredede område Hov Vig. Der er ingen beskyttede naturtyper eller registrerede fund af bilag IV-arter inden for den nye kommuneplanramme.

De påtænkte byudviklingsforsøg vurderes i udgangspunktet at stride imod naturudpegningerne, **og der vil derfor være en negativ påvirkning som følge af planerne.** Den konkrete påvirkning kan dog først vurderes, når den konkrete arealanvendelse fastlægges. Udviklingsområdet vil som minimum kræve en reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen, samt en reduktion af naturbeskyttelsesområdet. Der bør ligeledes være fokus på at opretholde den økologiske forbindelse, ved at tænke dette ind i de konkrete planer, herunder muligheden for etablering af faunapassage eller lignende. Den endelige påvirkning kan først vurderes når bebyggelsens omfang og placering samt den konkrete arealanvendelse kendes.

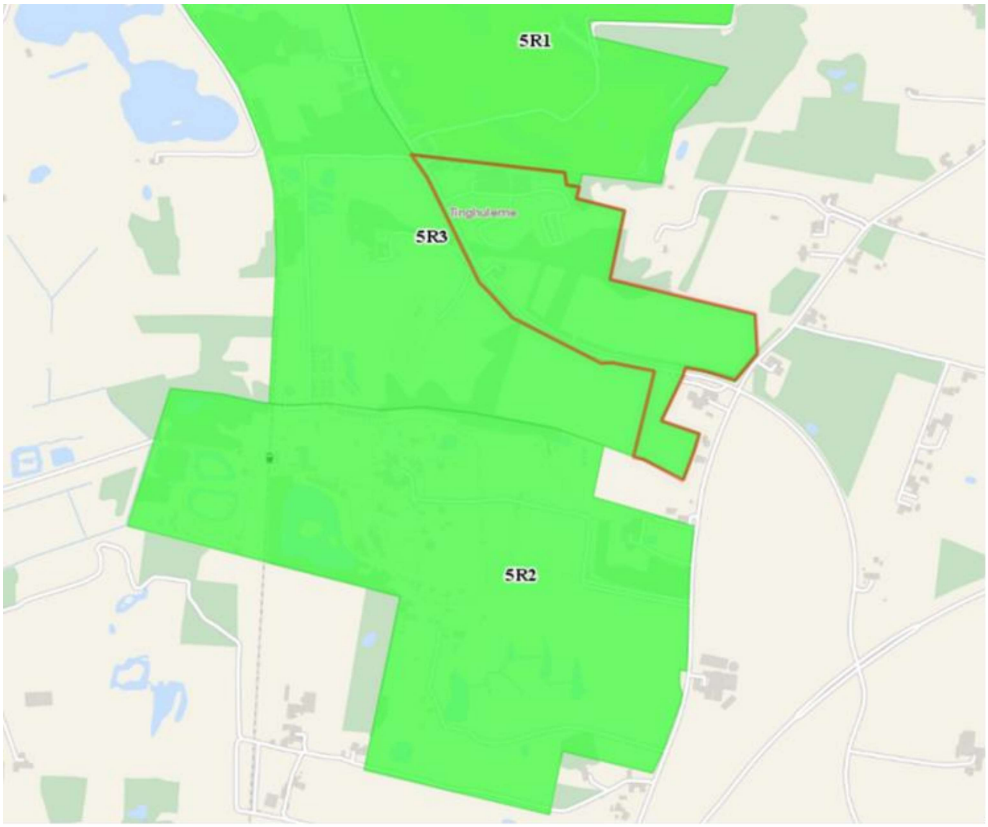
Erhvervsområdet i Vig ligger inden for en potentiel økologisk forbindelse udpeget i Kommuneplan 2017, se Figur 7-5. Den potentielle økologiske forbindelse følger på strækningen den eksisterende jernbane og omfatter også Gl. Nykøbingvej.



Figur 7-5 *Ny ramme for erhvervsområde i Vig beliggende delvist inden for en økologiske forbindelse udpeget i Kommuneplan 2017.*

Der er i 2007 fundet bilag IV-arten spidssnudet frø nordøst for den nye kommuneplanramme. Udlæg af kommuneplanrammen vurderes at stride imod udpegningen af den potentielle økologiske forbindelse. Den konkrete påvirkning afhænger af den konkrete arealanvendelse, som fastlægges i den videre lokalplanlægning.

Ved Sommerland Sjælland sydøst for Højby sker en udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 5R2. Udvidelsen betyder, at der udlægges et nyt større rekreativt område på ca. 25 ha. Udvidelsen omfatter et § 3-beskyttet overdrev, en potentiel økologisk forbindelse samt en mindre del af et beskyttet naturområde se Figur 7-6.



Figur 7-6 Udvidelse af Kommuneplanramme 5R2 ved Sommerland Sjælland

Påvirkningen afhænger af den konkrete arealanvendelse. Kommuneplanrammen udlægges dog med en maksimal bebyggelsesprocent på 5 %, hvorfor det vurderes muligt at opretholde den potentielle økologiske forbindelse, samt undgå at påvirke det beskyttede overdrev og det beskyttede naturområde. Udvidelsen af kommuneplanrammen vurderes således at medføre en **ikke væsentlig påvirkning**.

Øst for Ellinge Indhegning, på den vestlige side af rute 21, ønskes et område udlagt til særligt støjende fritidsaktiviteter. Kommuneplanrammen består af to mindre rammeområder, hvoraf den sydlige ønskes udlagt til rekreativt område med mulighed for events og oplevelsesarrangementer, herunder koncerter. Inden for det sydlige rammeområde findes to § 3-beskyttede søer. I den nordvestligste af de to søer, er der i 2015 registreret bilag IV-arten stor vandsalamander. Størstedelen af det sydlige rammeområde er desuden udlagt som beskyttet naturområde, mens det resterende areal, samt hele det nordlige rammeområde, er udlagt som potentielle naturområder. Derudover løber der en økologisk forbindelse tværs igennem det nordlige rammeområde, mens en stor del af den samlede kommuneplanramme er beliggende inden for en skovbyggelinje.

I forbindelse med den videre lokalplanlægning skal Odsherred Kommune redegøre for at der i forbindelse med evt. anlægsarbejde og i den videre anvendelse, ikke sker en væsentlig påvirkning af levestedet og dets økologiske funktionalitet for bilag IV-arter herunder stor vandsalamander. Grundet registreringen af bilag IV-arter samt de mange forskellige naturbeskyttelsesinteresser, vurderes udlæg

af kommuneplanrammen i udgangspunktet at medføre en **væsentlig påvirkning.**

Derudover sker der en opdatering af udpegninger for naturbeskyttelse, så der ikke længere er overlap med kommuneplanrammer til andre formål. I praksis betyder dette, at der udtages et mindre areal fra Grønt Danmarkskort. Der sker dog ingen ændring i anvendelsen af de enkelte kommuneplanrammer, så der vurderes alene at være tale om en ajourføring af faktiske forhold og dermed **ingen påvirkning.**

7.1.2 Lavbundsarealer og potentielle vådområder

Hverken de nye rammer der udlægges, eller de ændringer der foretages for eksisterende rammer, sker inden for lavbundsarealer eller potentielle vådområder. Samlet vurderes den nye kommuneplan således at medføre **ingen påvirkning** på lavbundsarealer eller potentielle vådområder.

7.1.3 Natura 2000-områder

Hverken de nye rammer der udlægges, eller de ændringer der foretages for eksisterende rammer, sker inden for eller i umiddelbar nærhed til Natura 2000-områder. Der sker ingen påvirkning af beskyttede naturområder, som er beliggende inden for eller i direkte forbindelse med Natura 2000-områder. Derved kan en påvirkning af arter og naturtyper på områdernes udpegningsgrundlag afvises. Samlet vurderes den nye kommuneplan således at medføre **ingen påvirkning** på Natura 2000-områder.

7.2 Befolkningen og menneskers sundhed

Befolkningen og menneskers sundhed kan blive påvirket som følge af øget trafik i forbindelse med udlæg af nye områder til byudvikling i Odsherred, konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder og udpegninger til ferie og fritidsfaciliteter

7.2.1 Støj og luft

I forslag til Odsherred Kommuneplan udlægges en række nye arealer til boliger, erhverv, sommerhuse og rekreative områder. Udlæg til huse, erhverv og sommerhuse kan generelt eller periodisk bidrage til mere trafik til et område og derved skabe forurening i form af trafikstøj og luftforurening. I forslaget til kommuneplanen udlægges der i alt ca. 16 ha boligområder, 8,9 ha blandet bolig og erhvervsområde, ca. 22,5 ha erhvervsområder og ca. 6,3 ha sommerhusområde. Boligrammen ved Annebergstræde i Nykøbing er den største af boligrammerne og tager ca. 8,9 ha af arealet. Det meste af erhvervsrammerne, der udlægges, er udvidelser af eksisterende rammer og en ny kommuneplanramme omkring Vig.

Luft

Luftkvaliteten over Odsherred Kommune er generelt høj da Odsherred er beliggende i et kystområde og i relativ afstand fra større byer, hvor luftkvaliteten generelt er ringere. De udlagte rammer i forslaget til kommuneplanen er spredt udover hele kommunen og er således ikke klynget sammen i større områder. Det vurderes derfor at der **ikke vil være en væsentlig påvirkning** af luftkvaliteten.

Støj

Det vurderes ligeledes at de udlagte rammer i forslaget til kommuneplanen samlet set ikke vil påvirke niveauet for trafikstøj i Odsherred. De største område der udlægges til byudvikling er beliggende i Annebergstræde, og som erhvervsrammer ved Vig, og vurderes lokalt set heller **ikke at bidrage til en væsentlig påvirkning**. Om fortætning af erhverv eller bolig fører til væsentlig trafikstøj kan ikke vurderes på kommuneplanniveau, og det skal således indgå i den videre mere detaljerede lokalplanlægning.

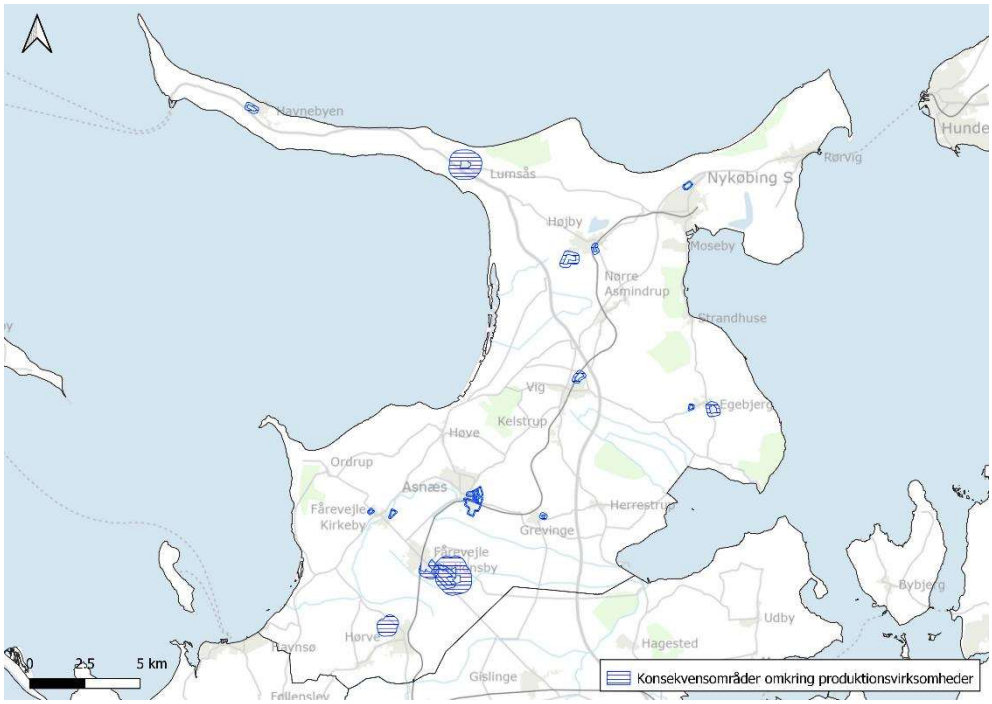
Perspektivarealer

De udlagte perspektivområder ved Nykøbing på 52,1 ha. og perspektivområdet omkring Asnæs på 33,6 ha. er potentielt relativt store byudviklingsområder i Odsherred, såfremt de på et tidspunkt vedtages. Områderne kan derfor også potentielt, og i kraft af områdernes størrelse, medfører en støj og luftforringelse, og bør undersøges nærmere såfremt der igangsættes konkret planlægning herfor.

7.2.2 Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder

I forslag til Kommuneplan 2021 udpeges en række nye konsekvensområder for produktionsvirksomheder i Odsherred. Med til udpegningen er tilføjet retningslinjer der skal sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift og udviklingsmuligheder ved at etablere de nødvendige afværgeforanstaltninger så miljøkonflikterne ikke opstår, i det tilfælde der planlægges i nærheden af disse virksomheder. Konsekvensområder kan samtidig være med til at beskytte befolkningens sundhed på sigt, da dette kan være med til at sikre, at befolkningen ikke bliver udsat for unødige forureningsbidrag fra virksomhederne.

Odsherred Kommune har udpeget konsekvensområder omkring byerne Hørve, Fårevejle Stationsby, Fårevejle Kirkeby, Asnæs, Grevinge, Vig, Egebjerg, Højby, Nykøbing og Lumsås. Alle konsekvensområderne befinder i relativ tæt nærhed til byerne, se Figur 7-7, og derfor i nærheden af potentiel byudvikling, hvor miljøkonflikter mellem virksomheder og boliger oftest opstår. Det vurderes derfor, at de udpegede konsekvensområder har en **væsentlig positiv indvirkning** på befolkningen og menneskers sundhed, idet konsekvensområderne er med til at sikre befolkningen mod miljøbelastninger fra virksomheder på sigt.



Figur 7-7 *Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder, som udpeges i forslag til Odsherred Kommuneplan 2021.*

7.2.3 Ferie og fritidsrelaterede aktiviteter

I forslag til Kommuneplan 2021 udpeges der nye rekreative arealer til ferie og fritidsrelaterede aktiviteter for i alt ca. 66,9 ha. Rekreative områder kan have en positiv indvirkning på menneskers sundhed, da disse arealer kan medvirke til at nedsænke stressniveauet hos befolkningen. Dog er der tale om rekreative områder, som er ferie- og turismerelaterede, der derfor må antages også at være rettet mod borgere uden for Odsherred Kommune. De rekreative områder vurderes derfor til at have en påvirkning på befolkningen og menneskers sundhed i Odsherred. Påvirkningen vurderes dog **ikke at være væsentlig.**

7.3 Vand

I Odsherred Kommunes forslag til Kommuneplan 2021, indgår udpegning af nye rammeområder for erhverv. Ved Nørre Asminderup er der tilføjet en udvidelse af den eksisterende erhvervsramme 6E1. Udvidelsen sker i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Ved Vig Nord er der udlagt et nyt erhvervsrammeområde, 7E10, og desuden er de eksisterende erhvervsrammer 7E6, 7E5 og 7E2, blevet udvidet med nye arealer. Ved Vig er den nye ramme samt udvidelserne beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og i indvindingsoplande til vandværkerne Kongepartens og Vig.

De nye områders beliggenhed inden for OSD og indvindingsoplande, betyder, at kommunen har haft særligt fokus på kravene i BEK nr. 1697 af 21/12/2016 *'Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige*

drikkevandsinteresser og indvindingsoplande'. Bekendtgørelsen stiller krav om, at OSD og indvindingsoplande skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Odsherred Kommune sikrer, at de nye rammeområder ledsages af følgende anvendelsesbestemmelse:

Rammeområdet ligger i område medsærlige drikkevandsinteresser og/eller inden for indvindingsoplande til en almen vandforsyning. Der må derfor ikke etableres virksomhedstyper og anlæg, som fremgår af Bilag 1 til 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse'. Der er tale om virksomhedstyper og anlæg som jf. vejledningen, kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det er kommunens vurdering, hvorvidt en virksomhed hører under vejledningens bilag 1.

Derved imødekommer man kravene fra bekendtgørelsen, således at der i den fremtidige detailplanlægning af områderne, ikke placeres virksomhedstyper og anlæg, som kan udgøre en risiko for grundvandet. Ændringerne i rammeområder medfører således **ikke en væsentlig miljøpåvirkning**.

7.4 Luft og klimatiske faktorer

Med forslag til Kommuneplan 2021 udlægges der nye byudviklingsområder for boliger og erhverv, som kan påvirke de klimatiske faktorer som følge af øget trafik og udledning af forurenende stoffer. Luftkvaliteten er vurderet under afsnittet om menneskers sundhed og sammenlagt vurderes ændringen **ikke at have væsentlig påvirkning** på luft og klimatiske faktorer.

7.5 Jordarealer og materielle goder

De materielle goder kan blive påvirket som følge af udpegning af arealer til byudvikling, konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder, samt udpegning af rammeområder, hvor der i lokalplanlægningen skal stilles krav om sikring mod oversvømmelse og erosion.

7.5.1 Nye byudviklingsområder

I forslag til kommuneplanen udlægges der arealer til nye boligområder som tilsammen udgør et areal på ca. 16 ha. I forslaget udlægges der herudover areal til et nyt sommerhusområde på ca. 6,3 ha.

Forslaget til kommuneplanen redegør for, at der på nuværende tidspunkt er en tilbageværende rummelighed på ca. 117,5 ha. for boliger, 2.066 ubebyggede sommerhusgrunde og ca. 131,7 ha. for erhvervsområder. Den tilbageværende rummelighed angiver, hvor meget areal der er udlagt, men endnu ikke udnyttet til formålet.

I det der i Odsherred, i forvejen er en betragtelig restrummelighed vurderes udlæggene at ville påvirke Odsherreds mulighed for at udlægge nye kommuneplanrammer i en væsentlig grad. De nye udlæg af rammer til byudvikling kan dog medvirke til at muliggøre en byudvikling, der placeres funktionelt bedre eller mere attraktivt end tidligere og kan påvirke de materielle goder i Odsherred positivt. **Påvirkningen er væsentlig** i forhold til jordarealer **og væsentlig positiv** i for hold til materielle goder.

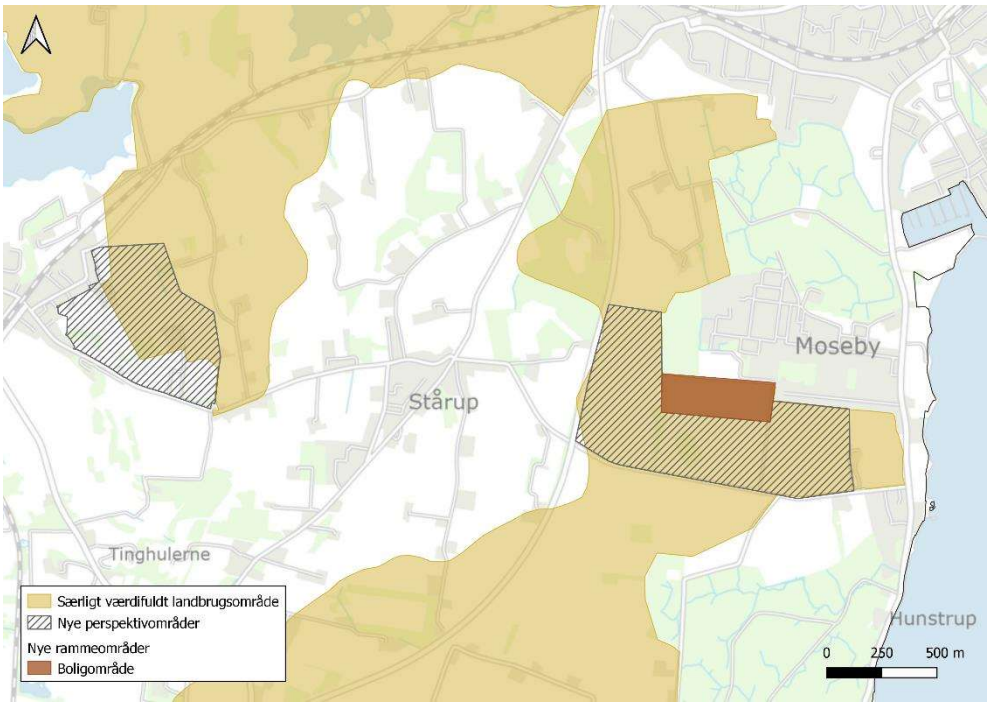
7.5.2 Muliggørelse af nyt aflastningsområde til udvalgsvarebutikker

Forslaget til kommuneplanen muliggør et nyt aflastningsområde til udvalgsvarebutikker ved Vesterlynge, Nykøbing. Arealrammen er 12.600 m² og muliggør yderligere 7.000 m² til særligt pladskrævende varer og udvalgsvarebutikker. Formålet med aflastningsområdet er at muliggøre vækst og udvikling langs Vesterlyngevej og styrke Nykøbing som handelsdestination, især for lokale borgere, der med et større handelsudbud afholdes fra at køre til nabokommunerne.

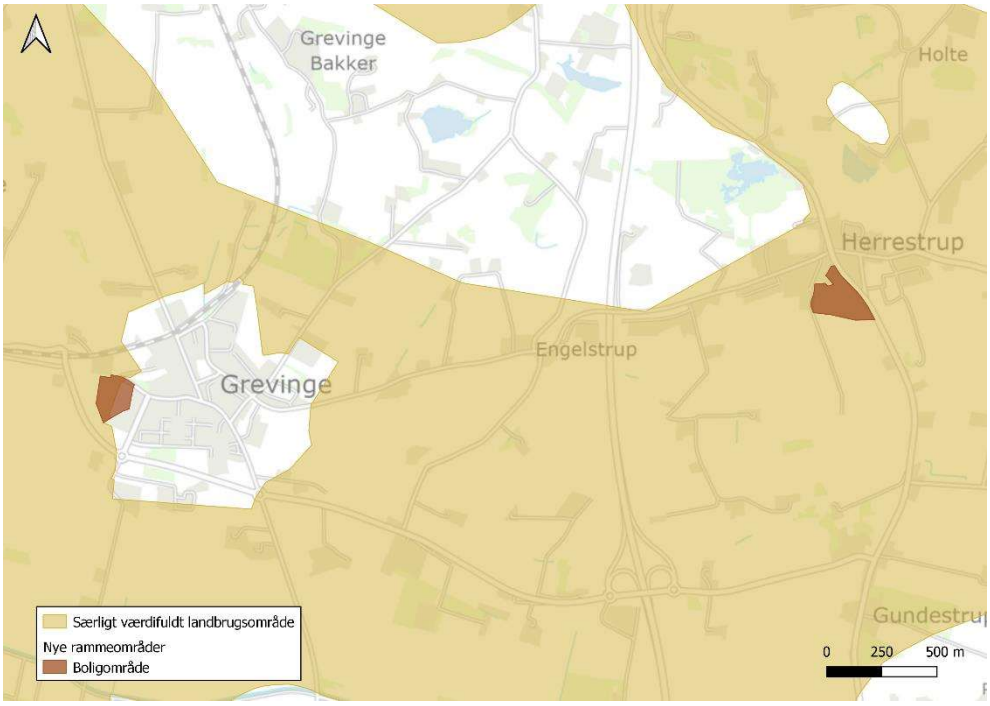
En detailhandelsanalyse for området udarbejdet af COWI viser, at aflastningsområdet kan medvirke til at styrke Nykøbings handelsliv, og at lidt over halvdelen af omsætningen til dette fra Holbæk Kommune, men at en væsentlig del også hentes lokalt i Nykøbing og fra f.eks. Asnæs, som kan skabe en øget handelskonkurrence i Odsherred. Det vurderes at aflastningsområdet kan medvirke til en **positiv påvirkning af de materielle goder** for Odsherred Kommune.

7.5.3 Byudvikling inden for særligt værdifulde landbrugsområder

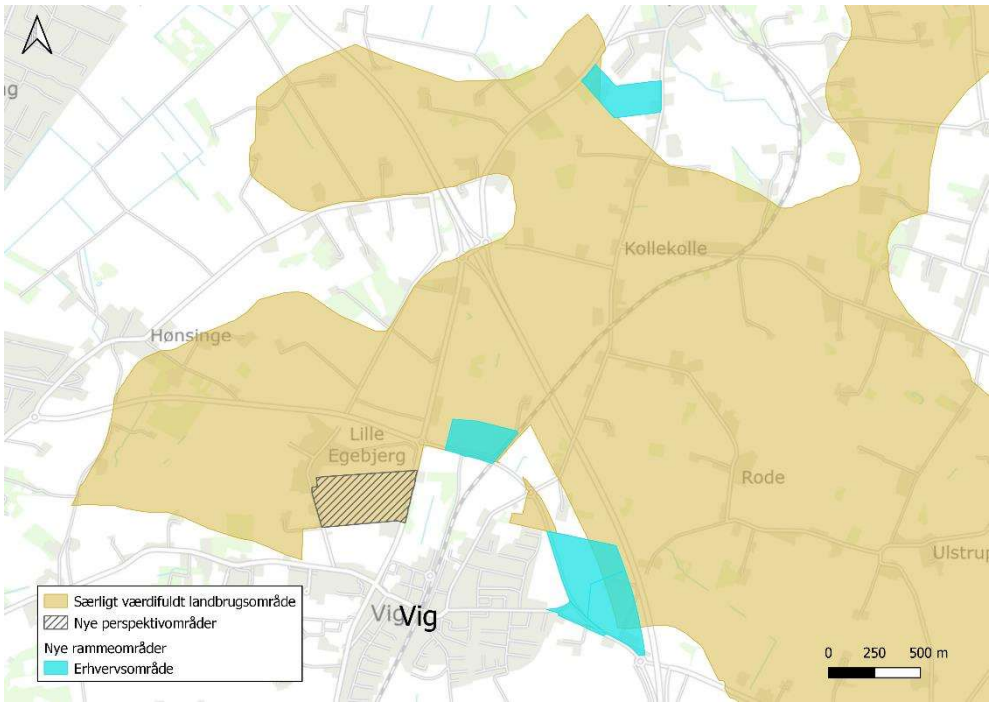
Flere af de nye rammeområder og perspektivområder, som udlægges med forslag til Odsherred Kommuneplan, er beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017. Områderne er vist på figurerne Figur 7-8 til Figur 7-12.



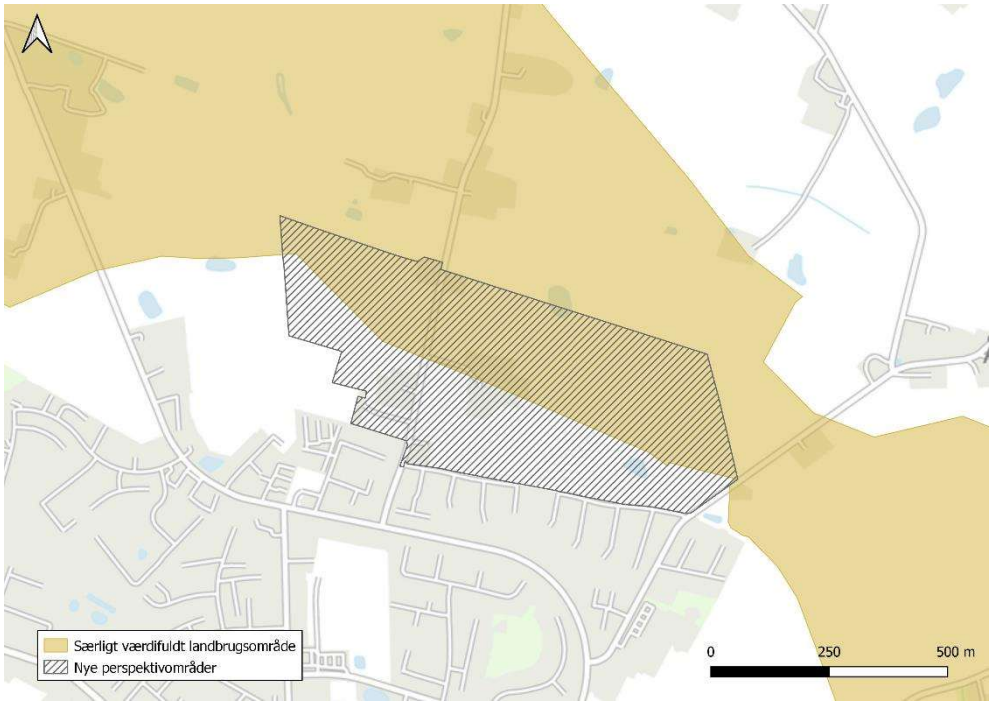
Figur 7-8 *Byudviklingsområdet Annebergstræde samt perspektivområderne ved Annebergstræde og i Højby beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017.*



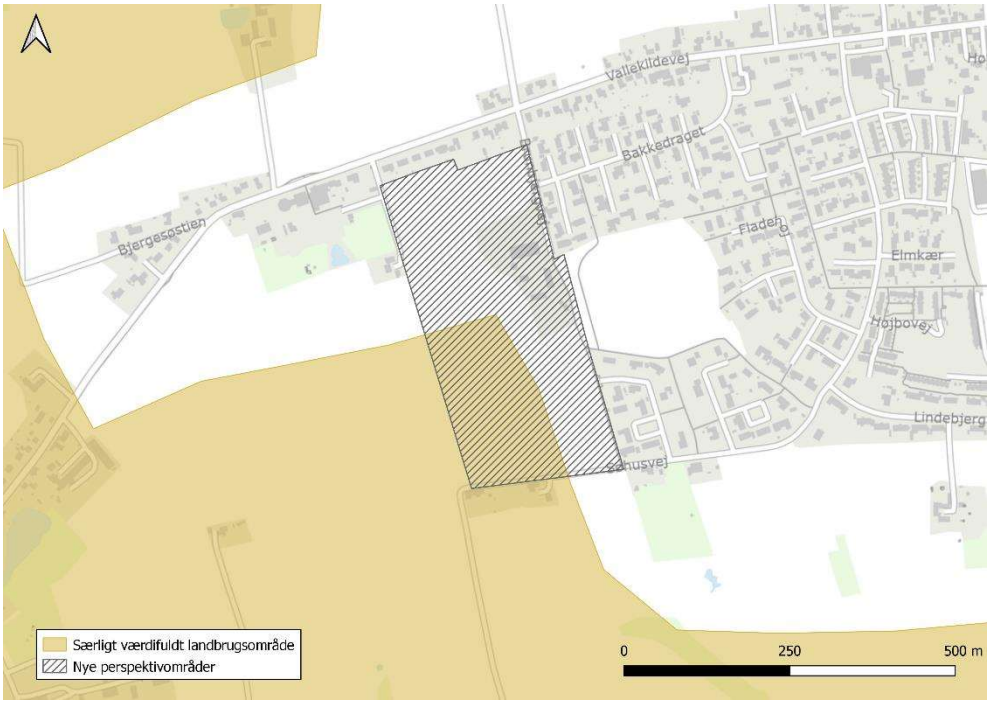
Figur 7-9 *Byudviklingsområder i Grevinge og Herrestrup beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017.*



Figur 7-10 *Erhvervsområder og perspektivområde i Vig beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017.*



Figur 7-11 *Perspektivområde i Asnæs beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017.*



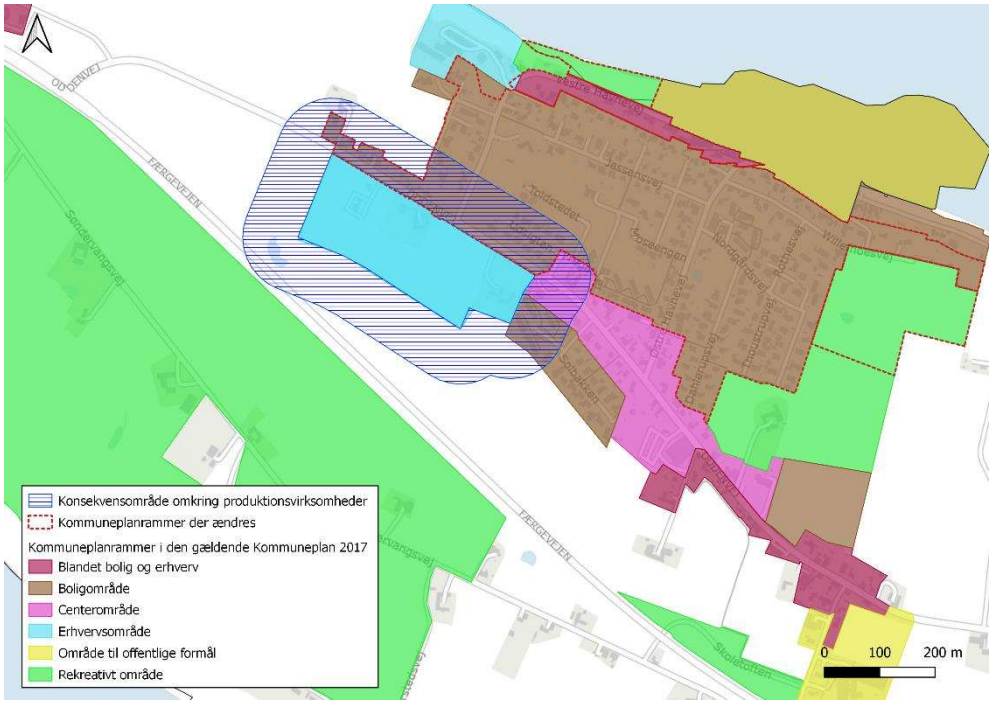
Figur 7-12 Perspektivområde ved Hørve beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i Kommuneplan 2017.

I forslaget til kommuneplanen udlægges der kommuneplanrammer ved Annebergstræde, Grevinge og Herrestrup til boliger, som inddrager ca. 15 ha. af Odsherred Kommunes særligt værdifulde landbrugsarealer. Arealerne indgår i større sammenhængende landbrugsområder og vurderes **ikke at blive påvirket,** da den resterende del af arealet, fortsat kan anvendes til landbrug og arealerne sammenlagt er et mindre areal. Såfremt de engang vedtages, gælder dette også for perspektivområderne, som udlægges i forslaget til kommuneplanen. Dog bør der være opmærksomhed omkring, at sammenhængen i det særligt værdifulde landbrugsareal ved Annebergstrædet kan blive væsentlig påvirket, hvis området udlægges som kommuneplanramme.

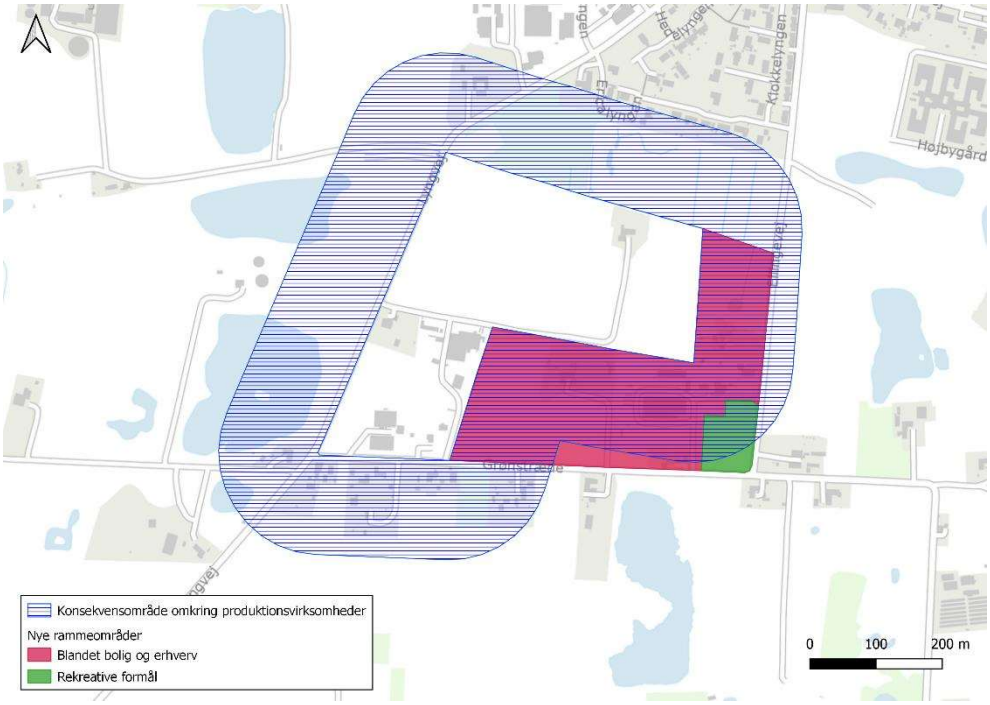
7.5.4 Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder

Med forslag til Kommuneplan 2021 udpeges, som nævnt i vurderingen af befolkningen og menneskers sundhed afsnit 6.2.2, nye udpegninger af konsekvensområder for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Konsekvensområderne befinder sig i tæt nærhed til byerne i Odsherred og derfor også til muligheden for en byudvikling der potentielt kan etableres rundt om disse områder. Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder kan medføre en betydelig begrænsning af muligheden for at etablere miljøfølsom anvendelse og **udpegningen vurderes derfor at have en indvirkning på arealanvendelsen.** En begrænsning af arealanvendelsesmulighederne inden for konsekvensområderne vil dog først være mulig at vurdere i den konkrete planlægning, hvor den miljøfølsomme anvendelse og et eventuelt forureningsbidrag er kortlagt.

Der bør dog være opmærksomhed omkring konsekvensområderne omkring Havnebyen, Højby og Fårevejle Kirkeby, som vist på Figur 7-13 til 7-15, da disse konsekvensområder går ind over områder, der i forslaget til kommuneplanen ændres og udlægges til følsom anvendelse.



Figur 7-13 *Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder ved Havnebyen samt rammeområde, der ændres fra boligområder til rekreative formål.*



Figur 7-14 *Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder ved Højby og nye rammeområder til blandet bolig og erhverv samt rekreative formål.*



Figur 7-15 *Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder i Fårevejle Kirkeby og nyt rammeområde til rekreative formål.*

7.5.5 Oversvømmelse

Med forslag til Kommuneplan 2021 udpeges hele Odsherred Kommune som risikoområde for stormflod og oversvømmelser. Formålet med udpegningen af hele kommunen som risikoområde er at sikre, at risikoen for erosion og oversvømmelse tænkes ind i planlægningen fra starten af planlægningen. Udpegningen følges af en række retningslinjer, som blandt andet skal sikre, at der ikke planlægges for ny bebyggelse, tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse før der også er planlagt og givet plads til afværgeforanstaltninger. Det vurderes, at kommunens udpegning af hele kommunen kan have en påvirkning på muligheden for arealanvendelsen i Odsherred Kommune, da der er tale om, at der derved skal tages stilling til afværgeforanstaltninger i forbindelse med planlægning i hele kommunen. Påvirkningen kan først vurderes nærmere i forbindelse med den mere detaljerede planlægning.

Det vurderes samtidig, at udpegningen af hele Odsherred Kommune som risikoområde kan have en **væsentlig positiv påvirkning** på beskyttelsen af Odsherred Kommunes materielle goder, da der fremover i højere grad fokuseres på beskyttelsen af byerne og der skal forhindre ødelæggelser ved stormflod og oversvømmelser.

7.6 Landskab

Miljøvurderingen af landskab vedrører miljøpåvirkninger i forbindelse med nye retningslinjer og udlæg af arealer til byudvikling. Vurderingen af påvirkningen på landskabet foretages med udgangspunkt i landskabsanalysen for den gældende Kommuneplan 2017[6].

Flere nye rammeområder og perspektivområder, som udlægges med forslag til Odsherred Kommuneplan 2021, er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab, geologiske bevaringsværdier, strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen.

7.6.1 Byudviklingsområder

Feriehuse – Havnebyen - Odden

Ved Havnebyen udlægges et areal til rekreativt formål med mulighed for, at området kan udvikles til feriehuse, ferielejligheder eller lignende. Området ligger inden for kystnærhedszonen, bevaringsværdigt landskab og strandbeskyttelseslinjen.

Området er særligt karakteristisk, da det fremstår med karaktergivende landskabselementer og rumlige visuelle forhold. Området er sårbart over for ændringer i arealanvendelsen, som vil påvirke områdets uberørte karakter og de lange udsigter over havet. Målet for området er beskyttelse, og ændringer må kun ske, hvis det ikke forringer de særlige oplevelser og udsigter i kystrummet. In-

[6] NIRAS og Odsherred Kommune, Landskabsanalyse, december 2012

den for det gældende rammeområde 1E2 må bebyggelse opføres i op til 8,5 meters højde. Den maksimale højde bibeholdes i den nye ramme. Der må ligeledes bygges i en højde på op til 8,5 meter i boligområdet øst for den nye ramme. En del af rammen er allerede i dag bebygget med anvendelse til boligområde og erhvervsformål. Den del af rammen, som ikke er bebygget i dag, ligger bagved eksisterende bebyggelse, som afskærmer området, og samtidig ligger området lavt i terrænet i forhold til det omgivende bevaringsværdige landskab mod vest. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Rammen er placeret inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. I forbindelse med den efterfølgende detailplanlægning for området bør det vurderes, om der en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Området er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse for at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder, eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Opførelse af ny bebyggelse inden for rammen er derfor i modstrid med naturbeskyttelseslovens bestemmelser og vil kræve dispensation fra § 15. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig negativ påvirkning** på strandbeskyttelsen og kystnærhedszonen.

Annebergstræde – Nykøbing

Ved Annebergstræde i Nykøbing udlægges en ny ramme til boliger. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen.

Området ligger i et det kystnære herregårdslandskab Anneberg, hvor de karaktergivende elementer er store sammenhængende markflader, store bygningsanlæg og skovområder. Den kystnære del af landskabet opleves sammensat med mange forskellige historiske lag, mens det bagvedliggende dyrkningslandskab opleves enkelt. Landskabet er ikke påvirket af større tekniske anlæg, men derimod af den ændrede arealanvendelse langs kysten. Området er udpeget som et særligt sårbart delområde. Området er sårbart overfor fortsat udvikling af oplevelsesorienterede projekter, der slører de karaktergivende landskabselementer i hovedgårdslandskabet. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde Moseby og rammen vil indeholde en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig påvirkning** på det sårbare landskab. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Climatopia

Udviklingsområdet Climatopia ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen. Inden for området er der udpeget geologiske bevaringsværdier i form af litorinaskrænter.

Området er vurderet som et karakteristisk landskab, da samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi er tydeligt. Samtidig er området præget af udvikling og nærheden til Nykøbing. Områdets tilstand er dårlig, da de karaktergivende elementer er udvisket. Området udlægges i tilknytning til eksisterende byområde omkring Nykøbing med en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

Inden for rammeområdet er der udpeget litorinaskrænter, som er særligt iøjnefaldende og fremtrædende landskabselementer. Litorinaskrænterne skal jf. forslag til Kommuneplan 2021 fremstå synlige i landskabet. Skrænterne må ikke udjævnes eller sløres og skal friholdes for beplantning og bebyggelse. Det kan ikke udelukkes, at udlæg af en ramme til udviklingsområdet vil have en **væsentlig påvirkning** på litorinaskrænterne. Påvirkningen skal vurderes nærmere, når de konkrete planer for området kendes.

Rammen er placeret inden for kystnærhedszonen. I forbindelse med den efterfølgende detailplanlægning for området bør det vurderes, om der en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Grevinge

I Grevinge udlægges et område til boligområde med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab.

Området er vurderet som et karakteristisk landskab. Samspillet mellem naturgrundlag og arealanvendelse fremgår tydeligt af den intensive landbrugsdrift og de større byers beliggenhed. Landskabets tilstand er middel. Strategien for området er vedligehold, hvilket betyder, at ændringer i området skal etableres under hensyntagen til områdets eksisterende strukturer. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder på op til 10 meter. Påvirkningen på landskabet vurderes derfor som **ikke væsentlig.**

Nykøbingvej - Herrestrup

I Herrestrup udlægges en ramme til nyt boligområde med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Området er beliggende inden for bevaringsværdigt landskab.

Området omkring Herrestrup er vurderet som et karakteristisk landskab i form af det stærkt bølgede til bakkede terræn. Landskabets tilstand vurderes at være god, da landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstå tydeligt i området. Det strategiske mål for området er vedligehold. Området lægger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder op til 8,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at der vil **være en væsentlig påvirkning på landskabet**. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Campingplads - Abildøre

Syd for Abildøre udlægges et område til campingplads. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen.

Området er vurderet som et karakteristisk landskab med den åbne og enkle landbrugsflader i det bølgede terræn med spredtliggende smågårde. Landskabets tilstand er god. Det strategiske mål for området er vedligehold. Rammen omfatter en udvidelse af den eksisterende campingplads. Den maksimale bygningshøjde for området er 5,5 meter. Området afskærmes mod kysten af eksisterende sommerhusområde mod syd. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

7.6.2 Erhvervsområder

Nr. Asmindrup – syd og Vig – erhvervsområder

Der udlægges nye rammer til erhvervsområder i Nr. Asmindrup og i Vig. Områderne ligger inden for bevaringsværdigt landskab.

Landskabet omkring Vig er vurderet som et karakteristisk område, da de karaktergivende elementer fremstår tydelige i området i form af det bølgede terræn med intensivt dyrkede marker, bakkestrøg, bevoksede hegn og diger mv. Landskabets tilstand er vurderet som middel, da den kulturhistoriske oprindelse er delvist udvisket. Det strategiske mål for området er vedligehold, hvilket betyder, at der ved ændringer i området bør lægges vægt på at tilpasse disse til den eksisterende landskabskarakter.

Erhvervsområderne udlægges i tilknytning til eksisterende byområde og eksisterende erhvervsområder. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter for alle områderne. Påvirkningen på landskabet vurderes som **ikke væsentlig.**

7.6.3 Perspektivområder

Højby øst

Området udlægges til perspektivområde til boligudvikling med en maksimal højde på 11 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab.

Landskabet er vurderet som karakteristisk, da de karaktergivende elementer i landskabet fremstår tydelige i form af store bakker og lavninger, intensivt dyrkede marker mv. Landskabets tilstand er god. Det strategiske mål for området er vedligehold, hvilket betyder, at der ved ændringer i området bør lægges vægt på at tilpasse disse til den eksisterende landskabskarakter.

Mod vest grænser området op til et boligområde med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Perspektivområdet er placeret i udkanten af området og omfatter et relativt stort areal i det åbne land. På baggrund af arealets omfang og placering i udkanten af byområdet samt bygningshøjder kan det ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen skal

vurderes nærmere i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for området.

Annebergstræde – Nykøbing

Området udlægges til perspektivområde for boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszonen.

Området ligger i et det kystnære herregårdslandskab Anneberg, hvor de karaktergivende elementer er store sammenhængende markflader, store bygningsanlæg og skovområder. Den kystnære del af landskabet opleves sammensat med mange forskellige historiske lag, mens det bagvedliggende dyrkningslandskab opleves enkelt. Landskabet er ikke påvirket af større tekniske anlæg, men derimod af den ændrede arealanvendelse langs kysten. Området er udpeget som et særligt sårbart delområde. Området er sårbart overfor fortsat udvikling af oplevelsesorienterede projekter, der slører de karaktergivende landskabselementer i hovedgårdslandskabet.

Perspektivområdet ligger i tilknytning til eksisterende byområde Moseby. Området har et relativt stort omfang og ligger i en åben landskabskile med udsigt til kysten mellem det eksisterende byområde Moseby mod nord og et skovområde mod syd. Det kan ikke udelukkes, at byudvikling i området kan have en **væsentlig påvirkning** på landskabet og oplevelsen af kysten. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Boligudvikling Vig

Området udlægges til perspektivområde til boliger med en maksimal højde på 11 meter.

Området er vurderet som et karakteristisk område, da de karaktergivende elementer fremstår tydelige i området i form af det bølgede terræn med intensivt dyrkede marker, bakkestrøg, bevoksede hegn og diger mv. Landskabets tilstand er vurderet som middel, da den kulturhistoriske oprindelse er delvist udvisket. Det strategiske mål for området er vedligehold, hvilket betyder, at der ved ændringer i området bør lægges vægt på at tilpasse disse til den eksisterende landskabskarakter.

Området ligger mellem Vig og landsbyen Lille Egebjerg. Udvikling i området kan udviske overgangen mellem de to byer. Den maksimale bygningshøjde for Lille Egebjerg er 8,5 meter og tilsvarende for boligområdet beliggende syd for perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Boligudvikling Asnæs

Området udlægges til perspektivområde til boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Området ligger inden for bevaringsværdigt landskab.

Området er vurderet som et karakteristisk landskab. Samspillet mellem naturgrundlag og arealanvendelse fremgår tydeligt af den intensive landbrugsdrift og de større byers beliggenhed. Landskabets tilstand er middel. Strategien for området er vedligehold, hvilket betyder, at ændringer i området skal etableres under hensyntagen til områdets eksisterende strukturer. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde med bygningshøjder på op til 8,5 meter. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på landskabet. Påvirkningen afhænger af den endelige bebyggelses landskabelige indpasning og skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

7.6.4 Sommerhusområder

Starreklinte

Det nye rammeområde for et sommerhusområde ved Starreklinte ligger inden for bevaringsværdige landskaber, kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen.

Landskabet er vurderet som karakteristisk, da hegn, marker og områdets forskellige bebyggelsesstrukturer fremtræder tydeligt. Landskabets tilstand er dårlig. Det strategiske mål for delområdet Starreklinte er vedligehold og forbedre, hvilket betyder, at ændringer skal ske under hensyntagen til den eksisterende landskabskarakter og gerne understøtte og forbedre landskabets tilstand. Det kan ikke udelukkes, at der vil være en **væsentlig påvirkning** på det sårbare landskab. Påvirkningen bør vurderes nærmere i forbindelse med detailplanlægning for området, så landskabets tilstand understøttes og forbedres.

Rammen er placeret inden for kystnærhedszonen. Rammeområdet placeres bagved et eksisterende sommerhusområde, og vurderes derfor ikke at have en visuel kontakt til kysten. Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. I forbindelse med den efterfølgende detailplanlægning for området bør det vurderes, om der en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

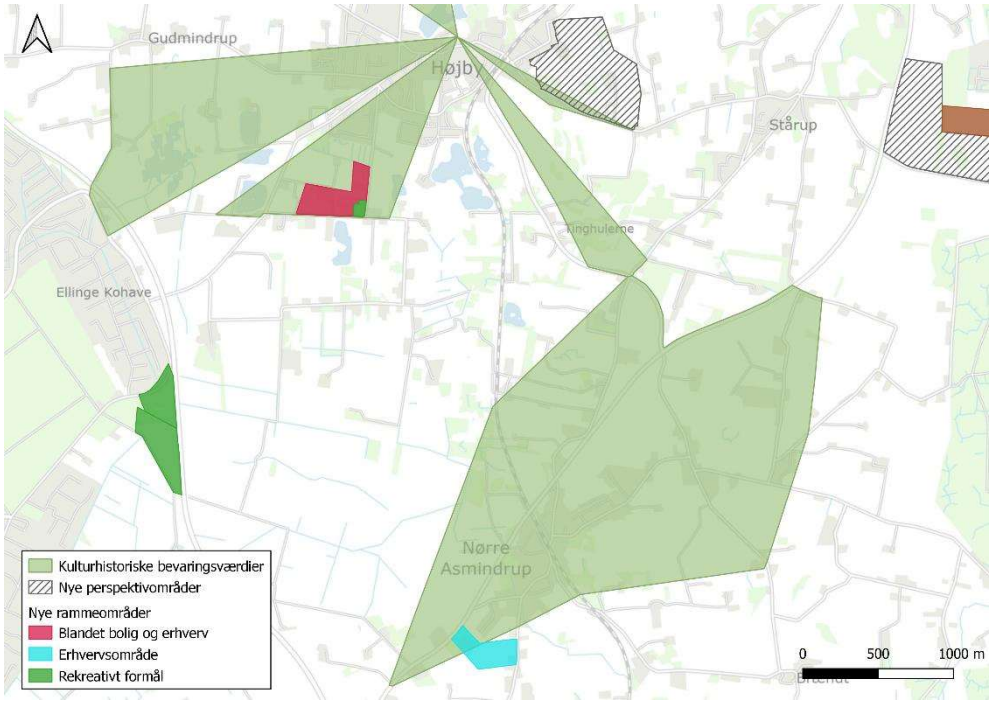
Området er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse for at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder, eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Opførelse af ny bebyggelse inden for rammen er i modstrid med naturbeskyttelsesloven og vil derfor kræve dispensation fra § 15.

7.7 Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser

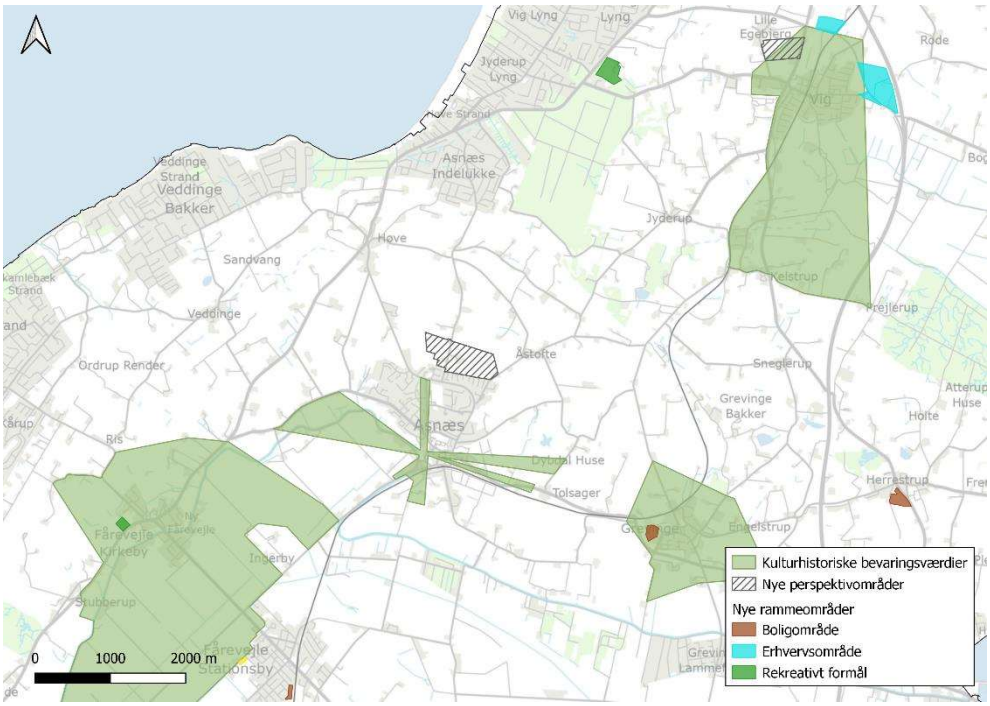
I forslag til Kommuneplan 2021 ændres og udpeges en række nye rammer samt perspektivområder, som er beliggende inden for områder med kulturhistoriske

bevaringsværdier og beskyttede sten, jorddiger og fortidsminder. Deslige er den nordlige del af udpegningen for byudviklingsområdet Climatopia beliggende inden for et kulturarvsareal udpeget omkring lokaliteten Bogøvej.

Områder med kulturhistoriske bevaringsværdier er vist på Figur 7-16 og Figur 7-17.

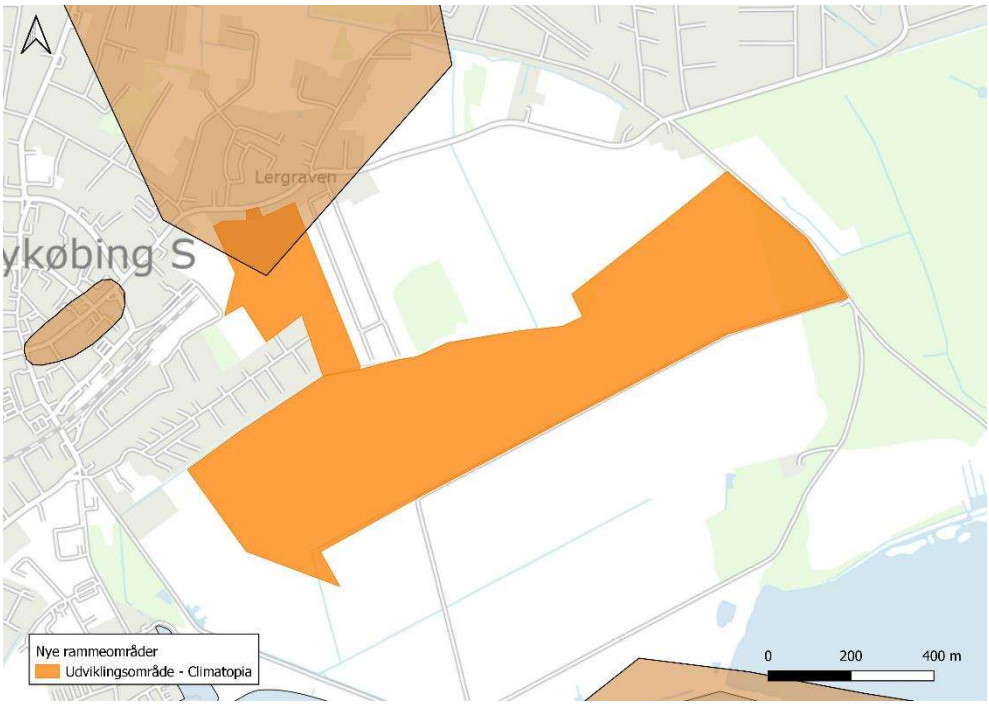


Figur 7-16 *Byudviklingsområde, område til rekreativt formål og perspektivområde ved Højby samt erhvervsområde ved Nr. Asmindrup beliggende inden for områder med kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget i Kommuneplan 2017.*



Figur 7-17 Område til rekreativt formål i Fårevejle Kirkeby, boligområde i Grevinge samt perspektivområde ved Vig beliggende inden for områder med kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget i Kommuneplan 2017.

Udviklingsområdet Climatopia ligger inden for et kulturarvsareal udpeget omkring lokaliteten Bogøvej, som vist på Figur 7-18.



Figur 7-18 Udviklingsområdet Climatopia beliggende inden for et kulturarvsareal (brun).

7.7.1 Byudviklingsområder

Boliger ved Grevinge

Der udpeges et nyt boligområde ved Grevinge, mellem vejen Rødhøj og Grevinge Forsyning. Området er beliggende inden for et kirkeomgivelsesområde og ca. 300 m. fra Grevinge Kirke. Imellem udlægget til boliger og Grevinge Kirke er der et mindre parcelhusområde som dækker for udsigten til kirken. Den maksimale etagehøjde for boligområdet er to etager og det vurderes derfor udlægget til boliger i Grevinge **ikke får en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelsesområdet.

Feriehuse ved Fårevejle Kirkeby

Der udpeges et nyt område for feriehuse ved Kalundborgvej i Fårevejle Kirkeby. Området er beliggende inden for et større kirkeomgivelsesområde for Fårevejle Kirke og ligge ca. 420 meter i afstand fra kirken. Udover kirkeomgivelsesområdet berør rammen et beskyttet sten- og jorddige. Området er i dag delvist beliggende inden for et område lokalplanlagt til boliger og rekreativt område. Der er på nuværende grundlag ikke fastlagt højde og bebyggelsesprocent for området. Det kan derfor ikke afvises at udlægning af området kan få en **væsentlig påvirkning** på kirkeomgivelserne. Påvirkningen skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Erhvervsområde ved Nr. Asminedrup syd

Der udlægges nyt erhvervsområde til miljøklasse 1-3, i forlængelse af et allerede eksisterende erhvervsområde i den sydlige del af Nr. Asminederup. Området berør en mindre del af et kirkeomgivelsesområde for Nr. Asminderup Kirke som ligger i en afstand af ca. 2 km fra området. Det vurderes at udpegningen **ikke har en væsentlig påvirkning** på kirkeomgivelsesområdet.

Ændrede rammer for erhverv

Der udvides nye rammer for erhvervsområder i den østlige udkant af Vig. Områderne er beliggende inden for et kirkeomgivelsesområde for Vig Kirke. De udvidede rammer i den østlige udkant af Vig forlænges udvides mod øst ud fra allerede eksisterende rammer for erhverv. Udvidelsen ligger således bag allerede eksisterende rammer i forhold til kirken og vurderes derfor ikke at påvirke kirkeomgivelserne væsentligt. **Der er ingen væsentlig påvirkning.**

7.7.2 Perspektivområder

Højby Øst boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger i forlængelse af den østlige del af Højby. Perspektivområdet berør to faner af kirkeomgivelsesområdet for Højby Kirke. Mellem perspektivområdet og Højby Kirke ligger store dele af Højby. Det vurderes at perspektivområdet på dette planniveau **ikke har en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelserne, da der ikke muliggøres etablering af nyt byggeri. Påvirkningen skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Vig – boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger i den nordlige udkant af Vig. Perspektivområdet ligger inden for kirkeomgivelsesområdet for Vig Kirke bag allerede eksisterende byzonerammer i en afstand af ca. 1 km. fra Vig Kirke. Det vurderes at perspektivområdet på dette planniveau **ikke har en væsentlig indvirkning** på kirkeomgivelserne, da der ikke muliggøres etablering af nyt byggeri. Påvirkningen skal vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Nykøbing- Boliger

Med forslag til kommuneplanen udpeges et perspektivområde til boliger syd for Moseby. Perspektivområdet omfatter et fredet fortidsminde med 100 meter beskyttelseslinje i den vestlige del af perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at fortidsmindet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området. Omfanget af påvirkningen kan først vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området. Herudover omfatter området en række beskyttede jord og stendiger som heller ikke kan afvises at have indvirkning på muligheden for at etablere boliger i området.

Hørve – boliger

Der udpeges et perspektivområde til boliger ved Hørve. Perspektivområdet omfatter to fredede fortidsminder med 100 meter beskyttelseslinje. Fortidsminderne dækker ved øjemål halvdelen af perspektivområdet. Det kan ikke udelukkes, at fortidsmindet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området. Omfanget af påvirkningen kan først vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Climatopia

Med forslag til kommuneplanen udlægges der perspektivareal til projektet Climatopia sydøst for Nykøbing by. Arealet skal anvendes til forskningsmæssige formål og byudvikling. Arealet er ansøgt som udviklingsområde, hvor Erhvervsstyrelsen ved vedtagelse af landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, kan udtage arealet af kystnærhedszonen og muliggøre udvikling i området. Området er beliggende inden for et kulturarvsareal omkring Bogøvej, der består af kulturlag, skalddyrsdynge med ildsteder og flere nedgravninger. Det kan ikke udelukkes, at kulturarvsarealet **kan have en påvirkning** for muligheden for at etablere boliger i denne del af området. Omfanget af påvirkningen kan først vurderes nærmere i den mere detaljerede planlægning for området.

Asnæs – boliger

Der udpeges et perspektivområde til boliger ved Asnæs. Området omfatter ingen kulturarvsbindinger og vurderes derfor **ikke at påvirke kulturarven**.

7.8 FN´s Verdensmål

Odsherred Kommune har ikke indarbejdet FN's Verdensmål i den nugældende Kommuneplan 17 eller i planstrategien 2020. Dog ønsker Odsherred Kommune

at få vurderet hvordan forslaget til Kommuneplan 2021 står i forhold til FN's Verdensmål. Nedenstående skema anvender de miljøfaktorer der anvendes for denne miljøvurdering. Ud fra dette vurderes hvilke verdensmål og verdensdelmål der berøres, hvorefter der angives en vurdering om ændringen kan vurderes at være understøttende, neutral eller en barriere i forhold til verdensmålene.

Ændring i Kommuneplan	Verdensmål	Verdensdelmål	Vurdering
Biologisk mangfoldighed flora og fauna			
Udlæg af arealer til byudvikling og erhverv	**15.** Livet på land	**15.5**: Der skal tages omgående og væsentlig handling for at begrænse forringelse af naturlige levesteder, stoppe tab af biodiversitet og, inden 2020, beskytte og forhindre udryddelse af truede arter.	Neutral
Befolkningen og menneskers sundhed			
Udlæg af nye byudviklingsområder til boliger og erhverv kan øge trafikbelastningen	**3.** Sundhed og trivsel	**3.6:** Inden 2020 skal antallet af globale dødsfald og tilskadekomster som følge af trafikulykker halveres.	Neutral
		3.9: Inden 2030 skal antallet af dødsfald og sygdomstilfælde som følge af udsættelse for farlige kemikalier samt luft-, vand- og jordforurening væsentligt reduceres.	Neutral
Vand			
Etablering af nye områder til boliger og erhverv	**6.** Rent vand og sanitet	**6.1:** Inden 2030 skal der opnås universel og lige adgang til sikkert drikkevand til en overkommelig pris for alle.	Positiv
Forbud mod byvækst inden for BNBO'er		**6.3:** Inden 2030 skal vandkvaliteten forbedres ved at reducere forurening, afskaffe affaldsdumping og minimere udslip af farlige kemikalier og materialer, og halvere andelen af ubehandlet spilde-	Positiv

		vand og væsentligt øge genanvendelse og sikker genbrug globalt.	
Luft og klimatiske faktorer			
Trafikbelastning ifm. udvikling af nye byudviklingsområder	**3.** Sundhed og trivsel	**3.9**: Inden 2030 skal antallet af dødsfald og sygdomstilfælde som følge af udsættelse for farlige kemikalier samt luft-, vand- og jordforurening væsentligt reduceres.	Neutral
Jordarealer og materielle goder			
Udlæg af nye byudviklingsområder skabes der adgang til flere nye boliger	**1.** Afskaf alle former for fattigdom	**1.3:** Inden 2030 skal byudvikling gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og forvaltning i alle lande skal styrkes.	Neutral
	11. Bæredygtige byer og lokalsamfund	**11.1** Inden 2030 skal alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelige pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser, og slumkvarterer skal opgraderes.	Positiv
		11.3.1 Forholdet mellem arealanvendelsesraten (LCR) og befolkningstilvækst.	Negativ
Udpegning af konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder kan betyde at mulighederne for miljøfølsom anvendelse på arealer begrænses	**11.** Bæredygtige byer og lokalsamfund	**11.6** Inden 2030 skal den negative miljøbelastning pr. indbygger reduceres, herunder ved at lægge særlig vægt på luftkvalitet og på husholdnings- og anden affaldsforvaltning.	Positiv
Krav til klimatilpasning og sikring mod oversvømmelser		**11.5:** Inden 2030 skal antallet af dødsfald og antallet af berørte personer samt reduktion i de direkte økonomiske tab i forhold til det globale bruttonationalprodukt, som følge af katastrofer, herunder vandrelaterede	Positiv

		katastrofer, reduceres betydeligt med fokus på beskyttelse af de fattige og mennesker i sårbare situationer.	
Landskab			
Byudvilkingsområder er beliggende i kystnærhedszonen	**11.** Bæredygtige byer og lokalsamfund	**11.4:** Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes	Barriere
Nyt sommerhusområde ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.			
Byudviklingsområder samt perspektivområder ligger i områder, som er bevaringsværdige			
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv			
Byudviklingsområder og erhvervsområder ligger inden for områder med kulturhistoriske bevaringsværdier.	**11.** Bæredygtige byer og lokalsamfund	**11.4**: Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes	Barriere

7.9 Vurdering af 0-alternativet

Hvis forslag til Kommuneplan 2021 ikke vedtages, vil 0-alternativet være gældende. 0-alternativet vurderes derfor at medføre færre miljøpåvirkninger, positive såvel som negative, end vedtagelse af planforslaget.

Med 0-alternativet vil der ikke være bedre beskyttelse af materielle goder som følge af nye retningslinjer for oversvømmelse og erosion, der vil være reduceret udbud af boliger og erhvervsgrunde, og produktionsvirksomheder vil ikke være ligeså godt beskyttet mod miljøkonflikter ift. miljøfølsom anvendelse. Desuden vil Odsherred Kommune mangle beskyttelse mod erosion og oversvømmelse i planlægningen.

Omvendt vil der ikke være en påvirkning på økologiske forbindelser i forbindelse med byudvikling, reducerede muligheder for ændret arealanvendelsen som følge af retningslinjer for oversvømmelse og erosion samt risiko for påvirkning på sårbare landskaber og områder med kulturarv som følge af byudvikling. Omvendt vil der ikke være en påvirkning på økologiske forbindelser i forbindelse med byudvikling.

Det vurderes ikke at forslaget til Kommuneplan 2021 indebærer ændringer som kan forårsage kumulative påvirkninger på miljøtilstanden i Odsherred.

8 Miljømålsætninger

Herunder gennemgås de miljømålsætninger, som ikke allerede er omfattet af den øvrige miljøvurdering, og det vurderes om/hvordan kommuneplanforslaget tager hensyn til disse mål og andre miljøhensyn.

Emne	Målsætninger	Vurdering
Vandområdeplan 2015-2012 for Vandområdedistrikt Sjælland	› Målsætninger for vandmiljøet	› Det vurderes at forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er i overensstemmelse med målsætninger for vandmiljøet, idet forslaget indfører ændringer i for hold til BNBO
Kultur- og Fritidsstrategi 2020-2025	› Målsætninger vedrørende kultur- og fritidslivet, prioritering af samarbejde, eksperimenterende projekter og naturen skal inkluderes.	› Det vurderes at forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er i overensstemmelse med målsætninger for fritidslivet, idet der med forslaget udlægges flere arealer til rekreative formål.
Erhvervspolitik 2015-2018	› Målsætninger for erhvervsudvikling bl.a. oplevelser, turisme og detailhandel	› Det vurderes at forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 er i overensstemmelse med målsætninger for erhvervsudvikling i forhold til oplevelser, turisme og detailhandel, da forslaget udlægger areal til et aflastningsområde og til rekreative formål
Odsherred Kommunes Planstrategi 2020	› Visioner vedrørende attraktive byer, landsbyer og boligområder, erhvervsudlæg og oplevelsesøkonomi.	› Strategiplanen er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2021, og er i overensstemmelse hermed.

9 Afværgeforanstaltninger

Det fremgår af Miljøvurderingsloven, at miljørapporten skal indeholde oplysninger om planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse, og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planens gennemførelse.

Der er i miljøvurderingen af forslag til Odsherred Kommuneplan 2021 identificeret væsentlige miljøpåvirkninger som følge af udlæg af nye rammer. De nye arealudlæg vurderes at kunne have en påvirkning på områder med naturbeskyttelsesinteresser, landskab og kulturarv. Omfanget af påvirkningen kan først vurderes nærmere i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for de enkelte områder, og i den forbindelse skal der tages stilling til behovet for afværgeforanstaltninger.

Det er vurderet, at arealudlæggene i forslaget til kommuneplanen kan have en indvirkning på kommunens mulighed for fremtidig byudvikling, i det der er en betragtelig høj restrummelighed i Odsherred. Kommunen bør i den fremtidige planlægning som afværge fokusere på at nedbringe restrummeligheden således at kommunen kan placere byudviklingen, hvor den giver bedre mening.

10 Overvågning

I henhold til miljøvurderingslovens § 12, stk. 4 i miljøvurderingsloven skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 14. Ved overvågningen skal det vurderes, om gennemførelse af kommuneplanen medfører de forventede miljøpåvirkninger, som er beskrevet i miljørapporten.

De tiltag, som muliggøres med kommuneplanforslaget vurderes ikke i sig selv at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke behov for særskilt overvågning. Eventuelle påvirkninger vil blive overvåget af kommunen i forbindelse med den efterfølgende planlægningsproces.

MAJ 2021
ODSHERRED KOMMUNE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

ANALYSE AF HANDELSLIVET I ODSHERRED KOMMUNE

ANALYSE AF DETAILHANDEL OG KUNDEORIENTERET SERVICE



VERSION	PROJEKTNR.	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
3.0	A208851-001	06.05.2021	Detailhandelsanalyse	MRRR	FRSR	MRRR

INDHOLD

1	Indledning	3
2	Afrapportering	4
3	Sammenfatning	5
4	Anbefalinger	7
5	Antal forretninger	13
6	Dagligvareforsyning	23
7	Brancher	27
8	Kædeforhold	29
9	Areal	35
10	Omsætning	42
11	Forbrug og handelsbalance	47
12	Turismens betydning for handelslivet	51
13	Handelslivets betydning for beskæftigelsen	57
14	Effekter af COVID-19	61
15	Forbrugsgrundlag og arealbehov	63
16	Nyt aflastningsområde	75
17	Ordforklaring	93

1 Indledning

Odsherred Kommune igangsatte i december 2020 en analyse af handelslivet. Analysen bidrager med viden om detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv. Desuden peger analysen på en række udviklingsmuligheder som input til den fysiske planlægning og strategiske udvikling af handelslivet.

Analysen omfatter en kortlægning og analyse af detailhandelsbutikker i Odsherred Kommune samt kundeorienterede serviceerhverv i bymidterne i Nykøbing, Asnæs og Vig. Analysens resultater sammenlignes med detailhandelsanalyser fra 1999, 2008, 2013 og 2016. Dermed kan udviklingen i detailhandlen følges over en 22-årig periode.

Mange forretningsdrivende er på tidspunktet for analysens udarbejdelse væsentligt udfordrede af situationen med Coronavirus, mens andre forretningsdrivende samlet set har haft fordel ved de flere sommerhusgæster. Analysen omfatter omsætningstal for 2019 og 2020. Det betyder, at analysens resultater både udtrykker den aktuelle situation, men også situationen inden og den normalisering, som forventes efter Corona.

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Odsherred Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god. Analysen udgør et grundlag for kommuneplanlægningen og skal bidrage som vidensgrundlag for handelslivets øvrige aktører, herunder forretningsdrivende, grundejere og centerforening.

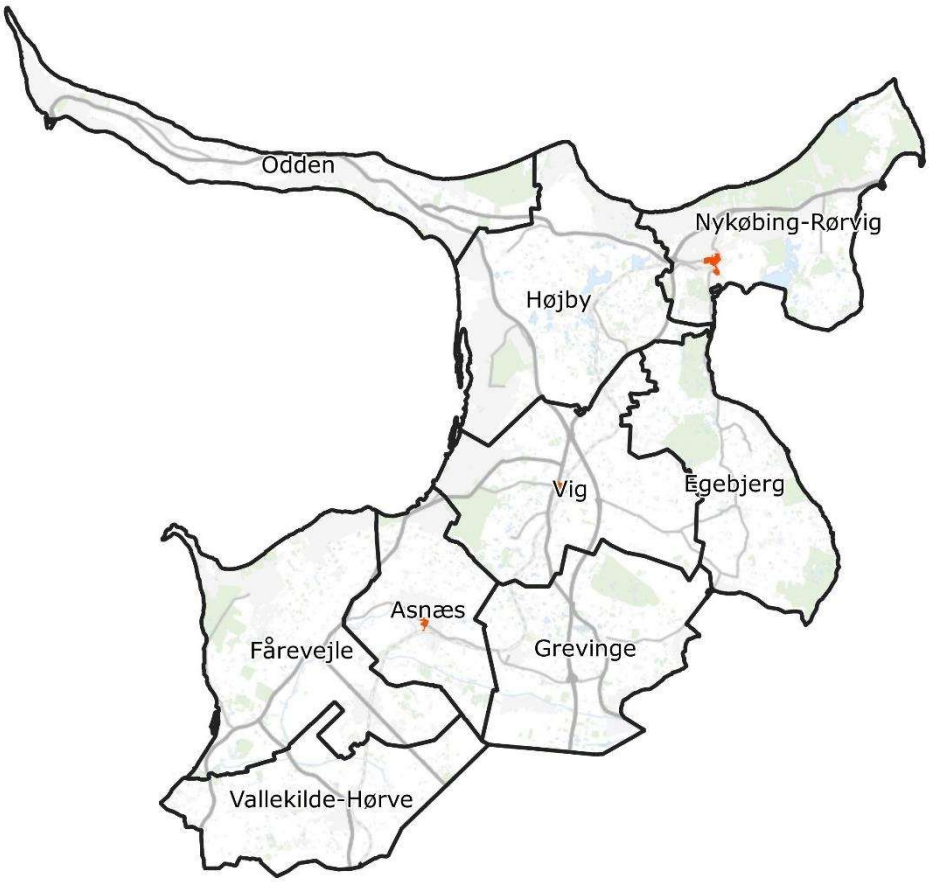
Der skal lyde en tak til alle, der har bidraget undervejs, og en særlig tak til Nykøbing Handel- og Erhverv, Odsherred Erhvervsforum og de forretningsdrivende for imødekommenheden under dataindsamlingen.

2 Afrapportering

I afrapporteringen af resultaterne refereres til følgende analyseområder:

- Odsherred Kommune
- Analyseoplande, som tager udgangspunkt i skoledistrikternes udstrækning
- Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter, som afgrænset i kommuneplanen

Når der i analysen refereres til f.eks. Asnæs, så refereres der til analyseoplandet som helhed, dvs. Asnæs by og oplandet omkring byen.



Figur 1 *Analyseoplande i Odsherred Kommune. Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter er vist med orange.*

3 Sammenfatning

Målt på antal butikker og handelsbalance er detailhandlen i Odsherred Kommune gået frem siden 2015. Målt på omsætning er detailhandlen dog gået tilbage. Taget i betragtning af udviklingen i rammebetingelserne har handelslivet klaret sig tilfredsstillende – ikke mindst under Corona, der samlet set har betydet fremgang i Odsherred Kommune. Der er fortsat et bredt udbud af butikker og kundeorienterede serviceerhverv, og den omfattende turisme medvirker til et væsentligt overskud på handelsbalancen.

17 FLERE BUTIKKER END I 2016 OG STOR UDSKIFTNING I BUTIKSBESTANDEN

Antallet af butikker i Odsherred Kommune er steget fra 226 til 243 i perioden 2016-2021. Stigningen på 8 % er forskellig til udviklingen på landsplan, hvor der generelt er blevet færre butikker. Forklaringen på udviklingen i Odsherred Kommune er sandsynligvis den omfattende turisme, der skaber grundlag for mange små butikker. Tilstedeværelsen af kun få storbutikker skaber også bedre plads til de små butikker. En sammenligning af butiksbestanden i 2016 med butiksbestanden i 2021 viser, at ca. 45 % af butikkerne i Odsherred Kommune er nye. En del af forklaringen på den store udskiftning er sandsynligvis sæsonudsvingene. Der har været størst udskiftning indenfor beklædning og lavest udskiftning inden for dagligvarer.

70 % AF BUTIKKERNE ER UDEN FOR KÆDESAMARBEJDE

Kun 30 % af butikkerne i Odsherred Kommune er kædebutikker. Andelen er ca. 20 %-point lavere end landsgennemsnittet og har været faldende modsat stigningen på landsplan. Den lave kædeandel og de mange butikker uden for kædesamarbejde er både en styrke og en svaghed; det giver handelsmiljøerne karakter og identitet og appellerer til sommerhusgæsterne, men stiller detailhandlen svagere i konkurrencen med bl.a. Holbæk.

FINTMASKET UDBUD AF STORE DAGLIGVAREBUTIKKER

Langt de fleste borgere i Odsherred Kommune har kort afstand fra deres bopæl til nærmeste store dagligvarebutik. Omkring 90 % af borgerne bor under 5 min. i bil fra en af de 26 store dagligvarebutikker. Det gælder ca. 63 % af borgere ved indkøb på cykel. Fra flere af landsbyerne, er der dog relativt lang afstand.

AREALET ER STORT SET UÆNDRET SIDEN 2016

Detailhandlen i Odsherred Kommune har et samlet areal på ca. 122.600 m². Arealet af detailhandlen i Odsherred Kommune i 2021 er stort set uændret ift. 2016. Samtidig er det gennemsnitlige areal pr. butik dog faldet med knap 35 m², og der er dermed en tydeligere overvægt af små butikker. Strukturudviklingen på landsplan er derimod generelt gået mod færre, men større butikker.

900 JOBS INDENFOR DETAILHANDLEN

Handelslivet rummer mange lokale arbejdspladser og har stor betydning for beskæftigelsen. I alt rummer detailhandlen i Odsherred Kommune svarende til knap 900 fuldtidsstillinger. Restaurationsbranchen og forretningerne indenfor personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter rummer yderligere svarende til godt 100 fuldtidsstillinger. Det vurderes, at turismen generer i størrelsesordenen 320 fuldtidsstillinger i detailhandlen og i størrelsesordenen 35 fuldtidsstillinger indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter.

OMSÆTNINGEN ER FALDET

Detailhandlen i Odsherred Kommune omsatte for knap 1,8 mia. kr. i 2019 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvarebutikkerne omsatte for knap 1,3 mia. kr. mens udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 0,5 mia. kr. Derudover omsatte de kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i de tre bymidter for i alt ca. 65 mio. kr. I perioden 2015-2019 er den årlige omsætning i løbende priser i detailhandlen i Odsherred Kommune faldet med ca. 190 mio. kr. eller ca. 10 %. Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse viser også et fald i perioden. Udviklingen viser, at væksten i turismen ikke har været nok til at holde hånden under omsætningen.

EFFEKTER AF CORONA

Situationen med COVID-19 har betydet, at flere danskere har holdt ferie i Odsherred Kommune end normalt. De flere sommerhusgæster har betydet en vækst i omsætningen i detailhandlen i Odsherred Kommune på i størrelsesordenen 120 mio. kr. eller 7 % i 2020 set ift. 2019.

MERE END HVER 3. KRONE I DETAILHANDLEN BLIVER LAGT AF EN TURIST

Handelslivet har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i detailhandlen i Odsherred Kommune er opgjort til i størrelsesordenen 655 mio. kr. i 2019. Det svarer til ca. 37 % af den samlede omsætning i detailhandlen. Turisternes forbrug i restauranterne og andre spisesteder i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter var knap 20 mio. kr. svarende til næsten halvdelen af den samlede omsætning indenfor de to brancher i de tre bymidter.

Målt i kr. og ører lagde turisterne flest penge i dagligvarebutikkerne. Ses på turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning indenfor hovedbrancherne er fordelingen mere jævn, men med størst andel indenfor beklædning. Shopping er en ferieaktivitet, og de uafhængige butikker tilbyder en unik shopping-oplevelse. Turisternes forbrug udgør en større andel af omsætningen i de uafhængige butikker end i kædebutikkerne.

OVERSKUD PÅ HANDELSBALANCEN

Odsherred Kommune havde i 2019 et overskud på handelsbalancen på ca. 38 % selvom de lokale borgere, når de køber udvalgsvarer, lægger ca. hver 4. krone i fysiske butikker udenfor kommunen, herunder særligt i Holbæk. Overskuddet på ca. 490 mio. kr. dækker over et overskud indenfor dagligvarer og øvrige udvalgsvarer og et underskud indenfor beklædning. Overskuddet skyldes i høj grad den omfattende turisme.

4 Anbefalinger

Anbefalingerne omhandler den kommunale detailhandelsplanlægning og den strategiske udvikling af handelserhvervet mere generelt. Anbefalingerne retter sig primært mod Odsherred Kommune, erhvervsforeninger, forretningsdrivende og grundejere.

4.1 Anbefalinger til kommuneplanen

Planlægningen er med til at sætte rammerne for handelslivets udvikling. Odsherred Kommune kan med detailhandelsplanlægningen medvirke til at sikre, at omfanget af arealer til detailhandel er tilstrækkeligt set ift. planperioden, at arealerne har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

4.1.1 Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel udenfor bymidterne

De store dagligvarebutikker og små specialbutikker er hhv. ankerbutikker og kernebrancher i Nykøbing bymidte. Kan der skabes den fornødne plads til realiseringen af en ny stor dagligvarebutik indenfor bymidteafgrænsningen vil det styrke bymidten. Der er derfor behov for en nøje afvejning inden der træffes beslutning om planlægning for ny detailhandel udenfor Nykøbing bymidte. Ny detailhandel kan på den ene side øge den samlede omsætning og forbedre indkøbsmulighederne lokalt, men kan på den anden side få konsekvenser for handels- og bylivet i bymidten.

Tilsvarende er der behov for en nøje afvejning inden evt. ny detailhandel muliggøres udenfor bymidten i Asnæs. Asnæs Centret er set i regional sammenhæng et mellemstort butikscenter, der er udsat for et konkurrencepres fra de større butikscentre, Holbæk Megacenter og nethandlen. Et fortsat stærkt butikscenter i Asnæs forudsætter, at der ikke tillades for store udbygninger udenfor bymidten i Asnæs. Konsekvensvurderinger kan indgå i den politiske afvejning af konkrete projekter.

Udbygninger ved sommerhusområderne med udvalgsvarebutikker kan bidrage til en samlet set højere omsætning, men kan også betyde, at grundlaget detailhandlen i hoved- og centerbyerne udhules. Tillades samtidig nye store dagligvarebutikker ved sommerhusområderne kan det føre til udflytning af betydelig handel, der kan betyde at hoved- og centerbyerne mister den nødvendige kritiske masse.

4.1.2 Koncentrér kundeorienterede serviceerhverv på placeringer i tilknytning til detailhandel

De kundeorienterede serviceerhverv har i dag stadig større betydning for attraktiviteten af bymidterne. Planloven fastlægger imidlertid ikke, at de kundeorienterede serviceerhverv skal ligge i udpegede områder, som detailhandlen skal. Uden planlægning risikeres en udflytning af visse typer kundeorienterede erhverv til placeringer til det overordnede vejnet.

Det anbefales, at Odsherred Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen som udgangspunkt henvises til placeringer i bymidterne eller andre områder, som f.eks. på lystbådehavne, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handels- og byliv.

Uden et helt lokalt udbud vil der imidlertid være nogle sommerhusgæster, der helt fravælger udespisningen mv. Derfor er det hensigtsmæssigt, at der også er lokale udbud af tilpas størrelse i sommerhusområderne, så det f.eks. er muligt at spise ude uden at tage bilen og at købe is i den lokale isbod på vej til stranden.

4.1.3 Skab mulighed for andre anvendelser i de sekundære strøggader

Det anbefales, at der i planlægningen åbnes mulighed, for at stueetagen i de sekundære dele af centerområderne kan anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker, fitnesscentre og lignende.

Brancheglidningen vil over tid sandsynligvis betyde, at grænserne mellem de forskellige anvendelser udviskes, og at der bliver større efterspørgsel på hybridforretninger bestående af f.eks. salg af beklædning i kombination med kundeorienteret service eller dagligvarebutik i tilknytning til restaurant.

Nye boligprojekter kan også være med til at skabe muligheder for etablering af nye og mere tidssvarende lejemål til detailhandel og andre kundeorienterede erhverv ligesom boligudbygning generelt signalerer investeringer, vækst og udvikling.

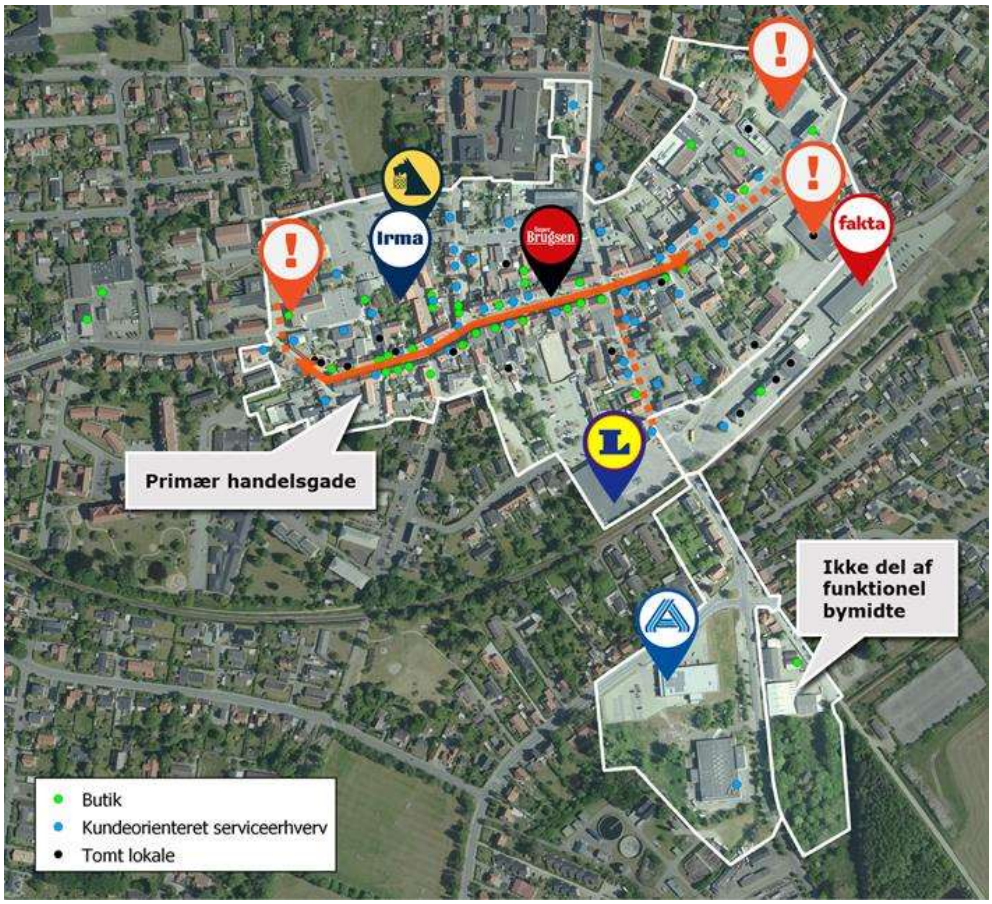
Det anbefales, at der i lokalplanlægningen for den mest centrale del af Algade i Nykøbing fastholdes et krav om kundestrømsintensive funktioner som f.eks. detailhandel eller kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i stueetagen. I de mere sekundære dele af bymidten kan andre kommercielle funktioner være et godt alternativ til førnævnte funktioner.

4.1.4 Ajourfør kommuneplanens detailhandelstema

Der er stor restrummelighed i centerstrukturen i Odsherred Kommune, og det kan overvejes at nedjustere arealrammerne for centerområderne med størst restrummelighed, så restrummeligheden i højere grad afspejler behovet for yderligere areal indenfor en 12-årig planperiode.

Dagligvarebranchen er en meget konkurrencepræget branche, og løbende moderniseringer og udvidelser af butik og parkeringsplads er ofte nødvendigt for at sikre et tidssvarende butiksanlæg, der matcher forbrugernes krav. I Nykøbing og Højby ligger store dagligvarebutikker, som med de nuværende rammebestemmelser ikke kan udvide til de lovbestemte maksimalt mulige bruttoetagearealer. Det anbefales at øge den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik for derved at muliggøre lokalplanlægning for evt. udvidelser af de eksisterende butikker. Derved er der mulighed for en modernisering og fremtidssikring af de eksisterende butikker.

Det vurderes overordnet set, at de geografiske afgrænsninger af bymidterne i Nykøbing, Asnæs og Vig er hensigtsmæssige, da afgrænsningerne på samme tid koncentrerer handelslivet og muliggør udvikling gennem omdannelse af bebyggelse til detailhandel. Dog anbefales det, at der ikke muliggøres udbygninger i den del af bymidten, der ligger syd for jernbanen i Nykøbing, da området ikke er del af den egentlige, funktionelle bymidte. Det anbefales, at evt. fremtidige ændringer af afgrænsninger af bymidter og andre centerområder kun gennemføres i det omfang, at ændringerne styrker centerområdet som helhed, f.eks. ved at muliggøre et projekt, der styrker det samlede udbud og handelsmiljø.



Figur 2 *Eksisterende butikker, kundeorienterede serviceerhverv og tomme lokaler i Nykøbing bymidte. Placeringen af potentielle projektområder ved Savværksvej-Brændergården, Algade-Kirkestræde og mellem Algade og Jernbanegade er vist.*

4.2 Anbefalinger til den strategiske udvikling

Odsherred Kommune kan ikke styre hele udviklingen med den fysiske planlægning. Følgende anbefalinger retter sig derfor også mod handelslivets øvrige interessenter.

4.2.1 Understøt den blandede bymidte

Detailhandel må tænkes sammen med spisesteder og alt indenfor skønhed, sundhed, wellness og kulturoplevelser, som tilsammen skaber det attraktive miks af udbud i en bymidte, der appellerer til borgere fra hele kommunen og

turister. Udviklingen i de senere år har været, at spisesteder, fitness og andet inden for sundhed, skønhed og sygdomsbehandling er i vækst. Bymidterne bliver mere blandede og udviklingen kan hjælpes på vej. Eksempelvis er de gode placeringer og det attraktive miljø for spisesteder ikke de samme som for butikker.

Offentlige funktioner som f.eks. rådhus, skoler og børnehaver bidrager også til bylivet. Offentlige institutioner og lignede kan med fordel orientere sig mod byen og byrummene. Fælles mødelokaler eller madordning hos byens spisesteder kan være muligheder. Samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og handelserhvervet kan også skabe synergi. Generelt kan hverdagsfunktioner som store dagligvarebutikker og offentlige institutioner i højere grad tænkes som mødesteder i byen.

4.2.2 Styrk bymidterne med opholdskvaliteter

Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum. Eksempelvis er legepladser en vigtig del af den attraktive bymidte. I takt med at nethandlen vinder markedsandele stiger betydningen af et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter. Coronakrisen har også betydet at leg og udendørs aktiviteter fylder mere i gadebilledet ligesom det har skabt et behov for mere plads til udeservering.

For Asnæs Centret kan udviklingen betyde, at det optimale forretningsmiks forskydes mod et større antal spisesteder og at der skal tilbydes mere permanente oplevelsestilbud som f.eks. legeland som supplement til de midlertidige arrangementer. For Nykøbing bymidte kan det betyde aktivering af den østlige ende af Algade til loppemarked, markeds- og torvedage én gang om måneden i sommerhalvåret samt julemarked på udvalgte dage i december.

Det er vigtigt, at der som led i et arbejde med etablering af opholdskvaliteter også er fokus på adgangs- og parkeringsforhold for kunderne. Personbilen er det mest anvendte transportmiddel og bilejerskabet i Danmark er stigende, ligesom antallet af husstande, der råder over to biler, er stigende. Lettilgængelig og tilstrækkelig parkering til bilister og cyklende er ligesom attraktive opholdsmuligheder et konkurrenceparameter for Nykøbing og Asnæs bymidter overfor andre konkurrerende handelsbyer.

4.2.3 Understøt den særlige butiksstruktur i turistbyerne

Mens lokale borgere er villige til at køre langt efter kædebutikkerne, så værdsætter turisterne særligt de selvstændige og unikke butikker. Det rette miks er derfor nødvendigt. Særligt i Nykøbing bymidte, Rørvig og Havnebyen findes en særlig butiksstruktur med mange mindre og selvstændigt ejede butikker. Det er en struktur, som skaber levende bymiljøer og appellerer til turisterne. Handelslivets aktører kan arbejde for at rendyrke de levende bymiljøer med mange små og selvstændige butikker, så kystbyernes handelsliv fastholder en unik profil, der adskiller sig fra de konkurrerende byer. Et stærkt handelsliv med mange selvstændige butikker kan bl.a. indebære, at lokal produktion inviteres ind i

bymidterne, så den lokale identitet i handelslivet synliggøres, støtte til iværksættere og til løbende kompetence- og forretningsudvikling, et udbud af velbeliggende lokaler til en overkommelig leje og en beskyttelse mod alt for hård konkurrence fra store kædebutikker uden for bymidterne.

4.2.4 Hent mere fra turismen

Der er 10.000 flere sommerhuse, end der er helårsboliger i Odsherred Kommune, og i sommerhalvåret suppleres de ca. 33.000 lokale borgere af over 100.000 sommerhusgæster og turister. Detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv er en effektiv kilde til at gøre turisme til gode lokale arbejdspladser og selvstændige og lokalt forankrede forretninger.

Levende bymidter med et bymiljø af høj kvalitet og et attraktivt shoppingmiljø er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist i Odsherred Kommune. Samtidig findes der mange små, enkeltstående butikker i land- og sommerhusområderne udenfor bymidterne. Det anbefales som hovedregel, at detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv koncentreres i bymidterne og i centerbyerne, men at gårdbutikker, gallerier, keramikere fortsat kan lokaliseres, hvor de konkrete omstændigheder inviterer til det.

Handelslivet får allerede meget ud af turismen, men potentialet er sandsynligvis ikke fuldt udnyttet. Turisterne efterspørger især unikke butikker, der ligger i et attraktivt handelsmiljø, og når turisterne køber udvalgsvarer, der ikke relaterer sig til vedligeholdelse eller indretning af sommerhuset, så er det oftest varer, der købes spontant, og som det er muligt at have med under armen. Beklædningsomsætningen er faldet væsentligt, og der kan være et potentiale for at tilbageerobre den tabte omsætning ved at appellere til turisterne. Detailhandlen og de øvrige kundeorienterede serviceerhverv må tænkes sammen med turismen. Arbejdet kunne starte med at få mere viden om, hvad turisterne egentligt efterspørger, og om byerne har det rette udbud, og det kunne slutte med, at detailhandlen, turismeorganisationerne og kommunen beslutter at gå videre med det, der ser mest lovende ud.

4.2.5 Tiltræk manglende kædebutikker

Byernes attraktion som handelsbyer er i stigende grad bestemt af tilstedeværelsen af især kapitalkæder. Kapitalkæderne indenfor udvalgsvarer appellerer især til de lokale forbrugere og ikke i samme grad til turisterne. Kapitalkædernes stigende betydning skyldes, at de generelt er gode til at tiltrække og appellere til den brede forbrugerskare på baggrund af sortiment, butiksindretning, størrelse, markedsføring mv. og at de ofte er mere strømlinede og hurtigere til at opfange nye forbrugertendenser end andre butikker. Kapitalkædebutikker har desuden generelt større investeringsevne end selvstændige erhvervsdrivende.

En styrket indsats for at tiltrække kædebutikker, herunder sæsonåbne kædebutikker, kan ske som et samarbejde mellem Odsherred Kommune, erhvervsforeninger, grundejere, lokale ejendomsmæglere og butikskæder. Det afgørende er, at relevante placeringer løbende synliggøres over for kæderne, og at der skabes tillid til, at Nykøbing og Asnæs er velfungerende handelsbyer.

Planlægningen for et nyt aflastningsområde ved det overordnede vejnet vil bidrage til skabe attraktive placeringer til store kædebutikker.

4.2.6 Øg tilstedeværelsen online

Nethandlen er den største trussel mod detailhandlen, som vi kender den, men den er også en stor mulighed. Det er vigtigt at forberede detailhandlen, især når der i Odsherred Kommune er mange mindre og selvstændige butikker. Butikker med egen netbutik står stærkere i konkurrencen, og i fremtiden bliver nethandel en endnu vigtigere salgskanal – måske også overfor sommerhusgæster, der er rejst hjem. Der kan være et potentiale for mange af de mindre og selvstændige butikker i at etablere egen netbutik sammen med deres butik eller udnytte eksisterende alternative online salgsplatforme. Udviklingen af detailhandlens netbutikker er et muligt indsatsområde for at styrke detailhandlen i Odsherred Kommune. Butikker, der er aktive på sociale medier, står også stærkere i konkurrencen. Sociale medier kan benyttes til at nå ud til en større og bredere kundekreds og til at interagere med kunderne. Vedvarende brug af sociale medier kan også bidrage til at opbygge en mere loyal kundekreds.

4.2.7 Samarbejd på tværs af ejendomsskel

Det spredte ejerskab i Nykøbing betyder, at Nykøbing Sj. handel og Erhverv ikke har samme beslutningskompetence som f.eks. en administrator af et butikscenter med én ejer, som kan diktere åbningstider og arbejde mere målrettet med optimering af butiksmiks, placeringer mv. Det spredte ejerskab kan være en ulempe ifm. aktivering af tomme lokaler og fastsættelse af lejeniveau, beslutninger om markedsføring, vedligehold og større investeringer mv. Det betyder også, at der er behov for at Odsherred Kommune er en tættere partner end ellers – også økonomisk og ift. fysisk forskønnelse, parkering og andre tiltag, der understøtter handelslivet.

For et tættere partnerskab mellem ejendomsejere og kommune kan der hentes inspiration i de såkaldte business improvement districts (BIDs). I et BID indgår ejendomsejere eller forretningsdrivende i et økonomisk forpligtigende samarbejde om udvikling af et handelsområde. Formålet kan spænde fra øget vedligehold og fysisk forskønnelse til at pulje ejendomme i ét selskab.

4.2.8 Aktiver tomme lokaler

Tomme lokaler har en stor effekt på oplevelsen af handelsstrøgene. Derfor anbefales et målrettet arbejde med at finde nye lejere eller aktivere ledige lejemål midlertidigt. Ved aktivering af tomme forretningslokaler bør det som udgangspunkt tilstræbes at finde en ny lejer i form af en butik, et spisested eller en forretning indenfor personlig pleje, da denne type erhverv skaber mest byliv. Hvis det ikke er muligt, kan en anden publikumsorienteret forretning være et godt alternativ og under julehandlen og i højsæsonen kan midlertidige pop-op butikker være en løsning. I de sekundære handelsgader, kan omdannelse til boligformål være en løsning, hvis en kommerciel anvendelse ikke er mulig.

5 Antal forretninger

Der er 243 butikker i Odsherred Kommune, hvilket er 17 flere end i 2016. Omkring 33 % af butikkerne ligger i Nykøbing by og omkring 15 % af butikkerne ligger i Asnæs by. Der er dobbelt så mange udvalgsvarebutikker som dagligvarebutikker. Derudover er der 94 kundeorienterede serviceerhverv i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter.

ANVENDT METODE

Forretningerne er kortlagt ved internetopslag og besigtigelse i januar 2021. Besigtigelserne er suppleret med oplysninger fra Odsherred Kommune og COWIs register, Detailhandelsportalen.

5.1 Antal butikker

Der er 243 butikker i Odsherred Kommune. Heraf er 81 dagligvarebutikker, 23 er beklædningsbutikker, 108 er øvrige udvalgsvarebutikker og 31 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Det væsentlig højere antal udvalgsvarebutikker end dagligvarebutikker skyldes bl.a. den omfattende turisme, der skaber grundlag for mange små udvalgsvarebutikker, og at størstedelen af dagligvarehandlen i dag finder sted i få, men store dagligvarebutikker.

Antallet og andelen af butikker, der er udvalgsvarebutikker, er størst i de største byer, mens fordelingen mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker er mere ligelig i flere af de tyndere befolkede oplande. I Nykøbing og Asnæs bymidter findes således store udbud af udvalgsvarebutikker, mens den mere ligelige fordeling mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker i f.eks. Egebjerg og Fårevejle afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

103 butikker eller 42 % af butikkerne i Odsherred Kommune ligger i Nykøbing-Rørvig, 38 butikker eller 16 % af butikkerne ligger i Asnæs og 21 butikker eller 9 % ligger i Vig. De tre oplande tegner sig således for 67 % af den samlede butiksbestand. Det største udbudspunkt er Nykøbing bymidte med 58 butikker svarende til 24 % af det samlede antal butikker i Odsherred Kommune.

DEFINITION

Butikkerne er inddelt i fire hovedbrancher:

- Dagligvarer: Fødevarer og andet til det daglige forbrug.
- Beklædning: Tøj og sko.
- Øvrige udvalgsvarer: Elektronik, boligudstyr, isenkram mv.
- Særligt pladskrævende varegrupper (SPV): Biler, møbler, tømmer mv.

ANTAL BUTIKKER I 2021						
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	**Udvalgsvarer og SPV**	***I alt***
Nykøbing-Rørvig	29	12	48	14	*74*	*103*
Nykøbing bymidte	*17*	*10*	*30*	*1*	*41*	*58*
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	*12*	*2*	*18*	*12*	*32*	*44*
Højby	5	1	10	4	*15*	*20*
Odden	7	1	4	1	*6*	*13*
Vig	10	2	6	3	11	21
Vig bymidte	*6*	*1*	*3*	-	*4*	*10*
Vig i øvrigt	*4*	*1*	*3*	*3*	*7*	*11*
Egebjerg	3	-	4	-	*4*	*7*
Asnæs	10	6	20	2	28	38
Asnæs bymidte	*8*	*6*	*16*	-	*22*	*30*
Asnæs i øvrigt	*2*	-	*4*	*2*	*6*	*8*
Fårevejle	11	1	7	3	*11*	*22*
Grevinge	2	-	4	2	*6*	*8*
Vallekilde-Hørve	4	-	5	2	*7*	*11*
Odsherred Kommune	*81*	*23*	*108*	*31*	*162*	*243*

5.1.1 Udvikling i antal butikker

Antallet af butikker i Odsherred Kommune har ligget på et stabilt niveau på omkring 235 butikker i godt 20 år. I 1999 var der 244 butikker – kun to flere end i dag. Den løbende udvikling kendes ikke, men fire analyser siden 1999 viser, at der har været udsving på -5 % til +8 % i antallet af butikker over 3- til 9-årige perioder.

Siden forrige analysen i 2016 er antallet af butikker i Odsherred Kommune steget med 17 butikker eller 8 %. Stigningen i det samlede antal butikker dækker over større ændringer i fordelingen mellem hovedbrancherne. Ses på perioden 2016-2021, så fremgår det, at der i dag er 4 yderligere dagligvarebutikker, 13 yderligere butikker med øvrige udvalgsvarer og 11 yderligere butikker med SPV, men 14 færre beklædningsbutikker. Det store fald på 38 % i antallet af beklædningsbutikker er altså blevet mere end opvejet af stigninger i antallet af dagligvarebutikker, øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV på hhv. 9 %, 14 % og 55 %.

Antallet af butikker er især steget i analyseområderne med mange sommerhuse. Således er antallet af butikker steget med 13 butikker eller 38 % i Højby, Odden og Fårevejle under ét, mens antallet af butikker i de øvrige dele af Odsherred Kommune under ét er faldet med 9 butikker eller 5 %. Samtidig er antallet af

butikker i Nykøbing og Asnæs bymidte hhv. faldet eller stort set uændret. Udviklingen viser, at den positive udvikling i turismen har skabt grundlag for flere butikker i de mindre byer nær sommerhusområderne.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER					
	1999	**2008**	**2013**	**2016**	**2021**
Dagligvarer	96	91	78	74	81
Beklædning	41	35	*	37	23
Øvrige udvalgsvarer	87	75	*	95	108
SPV	20	31	23	20	31
Udvalgsvarer og SPV	*148*	*141*	*132*	*152*	*162*
I alt	*244*	*232*	*233*	*226*	*243*
*Data fremgår ikke af detailhandelsanalysen fra 2013.					

Generelt har en tilsvarende udvikling fundet sted på landsplan for så vidt angår forskydningen indenfor udvalgsvarer mod en større andel af øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV og en mindre andel af beklædningsbutikker. Den samlede stigning i antallet af butikker med ca. 8 % ligger dog væsentligt over gennemsnittet for sammenlignelige kommuner udenfor de største byregioner og med fortrinsvist mindre byer.

Strukturudviklingen i udvalgsvarehandlen udenfor hovedstadsområdet går fortsat mod en koncentration i de mellemstore og store udbudspunkter. Sammenlignes med andre kommuner, hvor der i de senere år er sket en vækst i kyst- og naturturismen, så fremgår det, at der i disse kommuner er sket et fald i antallet af butikker.

UDVIKLING I ANTAL BUTIKKER I ANDRE KOMMUNER MED TURISME				
Kommune	**Udvikling**	**Udvikling, %**	**Periode**	**Antal år**
Jammerbugt	-13	-5	2008-2018	10
Frederikshavn	-66	-14	1998-2018	20
Hjørring	-16	-4	2011-2017	6
Langeland	-12	-10	2007-2020	13
Odsherred	+14	+6	2008-2021	13

UDVIKLING I ANTAL DAGLIGVARE- OG UDVALGSVAREBUTIKKER									
	Dagligvarer			Udvalgsvarer ekskl. SPV			*I alt*		
	2013	2016	2021	2013	2016	2021	*2013*	*2016*	*2021*
Nykøbing-Rørvig	27	27	29	*65*	*73*	*61*	*92*	*100*	*90*
Nykøbing bymidte	*16*	*19*	*17*	*39*	*42*	*40*	*55*	*61*	*57*
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	*11*	*8*	*12*	*26*	*31*	*21*	*37*	*39*	*33*
Højby	5	4	5	*8*	*6*	*11*	*13*	*10*	*16*
Odden	7	5	7	*1*	*3*	*5*	*8*	*8*	*12*
Vig	14	11	10	10	12	8	24	23	18
Vig bymidte	*8*	*6*	*6*	*7*	*8*	*4*	*15*	*14*	*10*
Vig i øvrigt	*6*	*5*	*4*	*3*	*4*	*4*	*9*	*9*	*8*
Egebjerg	1	1	3	*1*	*1*	*4*	*2*	*2*	*7*
Asnæs	8	8	10	37	27	26	45	35	36
Asnæs bymidte	*6*	*7*	*8*	*29*	*22*	*22*	*35*	*29*	*30*
Asnæs i øvrigt	*2*	*1*	*2*	*8*	*5*	*4*	*10*	*6*	*6*
Fårevejle	10	9	11	*3*	*7*	*8*	*13*	*16*	*19*
Grevinge	3	4	2	*4*	*1*	*4*	*7*	*5*	*6*
Vallekilde-Hørve	3	5	4	*3*	*2*	*5*	*6*	*7*	*9*
Odsherred Kommune	*78*	*77*	*81*	*132*	*132*	*132*	*210*	*206*	*213*

5.2 Udskiftning i butiksbestanden

De store udsving i antallet af butikker indenfor især udvalgsvarer kan aflæses i udskiftningen i butiksbestanden. En sammenligning af butiksbestanden i 2016 med butiksbestanden i 2021 viser, at ca. 45 % af butikkerne i Odsherred Kommune er nye og at ca. 40-45 % af butikkerne i hhv. Nykøbing-Rørvig, Asnæs og Vig er nye.

ANVENDT METODE

Udskiftningen i butiksbestanden er undersøgt ved at sammenligne butikslister fra 2016 og 2021. Har en butik skiftet navn, eller er den blevet erstattet af en anden butik indenfor samme underbranche, er det regnet som en ny butik, uden at det ændrer antallet af butikker. Det betyder f.eks. at hvis en sportsbutik udenfor kædesamarbejde, bliver franchisetager hos en sportskæde, så er skiftet opgjort som en ny butik.

5.3 Antal kundeorienterede serviceerhverv

Udover butikkerne er de kundeorienterede serviceerhverv også vigtige dele af det kommercielle byliv. Serviceerhvervene består af funktioner som banker og læger, der har karakter af gøremål, men som sikrer en kundestrøm og er vigtige for udbuddets bredde, samt funktioner, der i højere grad fungerer på samme vilkår som detailhandlen, herunder frisører, saloner mv. indenfor personlig pleje samt restauranter, caféer mv. Forretningerne indenfor personlig pleje og restauration og kulturstederne som f.eks. Odsherred Teater er med til at forlænge kundernes ophold i bymidterne og bidrager til byliv på andre tidspunkter af døgnet end detailhandlen gør.

Der er 94 kundeorienterede serviceerhverv i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter tilsammen fordelt med 57 forretninger eller 61 % i Nykøbing bymidte, 20 forretninger eller 21 % i Asnæs bymidte og 17 forretninger eller 18 % i Vig bymidte. Mens der omtrent er lige så mange kundeorienterede serviceerhverv som butikker i Nykøbing bymidte, så er der en væsentlig overvægt af kundeorienterede serviceerhverv i Vig bymidte. I Asnæs er der omvendt flere butikker end kundeorienterede serviceerhverv.

ANVENDT METODE

Størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv, der er registreret, er forretninger, der fungerer på samme kommercielle vilkår som butikker, dvs. at de har fysiske lokaler, faste åbningstider, salg af services til private kunder, adgang for alle til at købe – også uden medlemskab og uden tidsbestilling.

Kundeorienterede serviceerhverv, der indgår i analysen er:

- Restauration: Pizzeria, café, bar, sushi-restaurant mv.
- Personlig pleje: Frisør, neglesalon, solcenter, fodterapeuter mv.
- Kultur og fritid: Biograf, bibliotek, museum mv.
- Hotel og lignende: Hotel, vandrehjem, feriecenter mv.
- Bank og ejendomsmægler
- Andet: Fitnesscenter, udlejningsbureauer, læger med egenbetaling mv.

Eksempler på funktioner, der ikke indgår i analysen:

- Sundhed: Læger uden egenbetaling, sundhedshus mv.
- Sportsklubber, private foreninger mv.
- Offentlige institutioner som børnehaver, skoler, rådhuse mv.
- Liberale erhverv som rådgivende ingeniører, advokater mv.
- Bed and breakfast

I Nykøbing ligger knap 50 % de kundeorienterede serviceerhverv blandet med butikkerne på Algade og godt 50 % ligger på de mere sekundære handelsgader, herunder Grundtvigsvej og Havnegade, hvor der er en overvægt af kundeorienterede serviceerhverv, se Figur 4 på s. 21. I Asnæs ligger 40 % af de kundeorienterede serviceerhverv i eller direkte ved Asnæs Centret, mens 60 % ligger i omgivelserne til centret. I Vig bymidte ligger langt størstedelen af de kundeorienterede serviceerhverv på Vig Hovedgade.

De kundeorienterede serviceerhverv i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter fordeler sig med 23 % indenfor restauration, 29 % indenfor personlig pleje, 16 % indenfor bank og ejendomsmæglere, 3 % indenfor kultur og fritid og 28 % indenfor andre brancher.

I de fleste bymidter er restauranter, caféer og lignende samt frisører, saloner og lignende de mest almindelige typer serviceerhverv. Det er også tilfældet Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter.

Foruden de kundeorienterede serviceerhverv findes også et større antal lægeklinikker med egenbetaling i bymidterne. Derudover findes der også kundeorienterede serviceerhverv i andre dele af Odsherred Kommune, f.eks. langs Oddenvej, langs Lyngvej vest og nordvest for Vig og langs Toldbodvej i Rørvig. I Rørvig by findes således yderligere 15 kundeorienterede serviceerhverv, herunder primært spisesteder i form af restauranter og caféer.

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I 2021							
	Restauration	**Personlig pleje**	**Kultur og fritid**	**Hotel og lignende**	**Bank og ejendomsmægler**	**Andet**	***I alt***
Nykøbing bymidte	16	16	2	1	6	16	*57*
Asnæs bymidte	4	6	1	-	5	4	*20*
Vig bymidte	2	5	-	-	4	6	*17*
I alt, bymidter	*22*	*27*	*3*	*1*	*15*	*26*	*94*
Rørvig by	7	1	-	2	3	2	*15*
Lyngvej og Asnæs Lyngvej	6	-	-	2	4	3	*15*



Figur 3 Frisør på Algade i Nykøbing.

5.3.1 Udvikling i antal kundeorienterede serviceerhverv

Antallet af kundeorienterede serviceerhverv i de tre bymidter er samlet steget fra 83 i 2013, til 89 i 2016 og 94 i 2021. Den samlede udvikling dækker dog over forskellige udviklinger i de enkelte bymidter og over tid.

I Nykøbing bymidte steg antallet af kundeorienterede serviceerhverv fra 40 til 63 forretninger i perioden 2013-2016 for efterfølgende at falde til 57 forretninger i 2021. Tallene for de enkelte hovedbrancher viser, at stigningen i perioden 2013-2016 skyldtes en vækst indenfor alle hovedbrancher, mens faldet i perioden 2016-2021 især kan tilskrives et fald i antallet af banker og ejendomsmæglere samt restauranter og andre spisesteder. Faldet i antallet af banker læner sig op ad udviklingen på landsplan, som har været kendetegnet ved at bankerne i større og større omfang er gået over til digital rådgivning og har lukket filialer i de mindre byer.

I Asnæs bymidte var antallet af kundeorienterede serviceerhverv ligeledes højst i 2016. Således steg antallet fra 24 forretninger i 2013, til 26 forretninger i 2016 for efterfølgende at falde til 20 forretninger i 2021.

I Vig er der sket et mindre fald fra 19 til 17 kundeorienterede serviceerhverv i perioden 2013-2021.

Den samlede udvikling i antallet af kundeorienterede serviceerhverv i Odsherred Kommune kendes ikke. På landsplan er antallet af kundeorienterede serviceerhverv generelt steget siden 2013.

UDVIKLING I ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV

	Nykøbing bymidte			**Asnæs bymidte**			**Vig bymidte**			***I alt***		
	2013	**2016**	**2021**	**2013**	**2016**	**2021**	**2013**	**2016**	**2021**	***2013***	***2016***	***2021***
Restauration	13	20	16	4	4	4	4	*	2	*21*	*24*	*22*
Personlig pleje	11	14	16	8	6	6	6	*	5	*25*	*20*	*27*
Kultur og fritid	2	3	2	2	5	1	1	*	-	*5*	*8*	*3*
Hotel og lignende	-	-	1	-	-	-	-	*	-	-	-	*1*
Bank og ejendomsmægler	8	12	6	8	7	5	4	*	4	*20*	*19*	*15*
Andet	6	14	15	2	4	4	4	*	6	*12*	*18*	*26*
I alt	*40*	*63*	*57*	*24*	*26*	*20*	*19*	*	*17*	*83*	*89*	*94*

*Der blev ikke kortlagt kundeorienterede serviceerhverv i Vig bymidte i 2016. Hotel og lignende var ikke en kategori i 2013 og 2016.

5.3.2 Generel udvikling

Serviceerhverv som spisesteder, frisører og klinikker spiller en stigende rolle for bylivet, og sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige bidragsydere til det byliv, der gør bymidterne attraktive for kunderne. Konkurrencen mellem byerne om at være attraktive for indbyggere, turister og tilflyttere medfører en konstant udvikling af byernes service- og kulturtilbud. Mens antallet af

butikker på landsplan er faldet, så har der været vækst i andre brancher. Madvanerne er f.eks. under forandring, og flere spiser i dag ude eller tager færdigmad med hjem. Det har medført flere spisesteder. På samme måde er der i dag flere, der motionerer og prioriterer sundhed, skønhed og velvære. Det har medført flere fitnesscentre, saloner og lignende indenfor personlig pleje.

Restaurationsbranchen har gennem en årrække haft markant vækst indenfor alt fra klassiske restauranter til caféer, barer, take-away steder, cateringfirmaer og mobile madenheder. Ifølge en tidligere opgørelse fra Horesta steg antallet af spisesteder med 8 % fra 2008–2013, svarende til 15 ekstra spisesteder i en gennemsnitskommune. En nyere opgørelse fra Horesta viser dog, at stigningen de seneste år er bremset en smule, og at antallet af spisesteder kun steg 0,3 % fra 2017-2018 svarende til 53 spisesteder i alt for hele landet. Den lille stigning dækker bl.a. over en branche med øget konkurrence, og hvor strukturen er under forandring mod færre, men større spisesteder – på samme måde som for detailhandlen. Særligt i 2018 var der en stigning i antal konkurser, som primært ramte mindre restaurantvirksomheder. Selvom det lader til, at der var en mindre opbremsning i 2018, fylder spisestederne stadig mere i gadebilledet end tidligere og bidrager mere til bylivet. Det kan formentlig forventes, at især konceptrestauranterne kommer til at fylde mere i bybilledet fremover.

Motion, sundhed og skønhed er i vækst og har også sat sit præg på byer og bymidter. Der er ikke samlede tal for væksten i hele branchen, men antallet af fitnesscentre i Danmark er ifølge Facilitetsdatabasen.dk steget uafbrudt og steget med mere end 108 % til over 900 kommercielle centre i perioden 2006-2020. Fitnesscentre er blot ét eksempel. Der er vækst over et bredt felt af forretninger, som baserer sig på kroppens sundhed, skønhed og velvære. Speciallæger, fysioterapeuter, kiropraktikere, alternative behandlere, terapeuter, frisører, skønhedsklinikker, tatovører mv. er andre eksempler. De ændrede vaner og efterspørgselsmønstre viser sig ikke kun som nye virksomheder. De senere år er motion flyttet ud i byerne og naturen, og aktive motionister fylder i dag mere i gadebilledet.

5.4 Tomme lokaler

Der er kortlagt 15 tomme lokaler i Nykøbing bymidte i januar 2021. Sættes antallet at tomme lokaler i Nykøbing bymidte relation til antallet af aktive forretninger i Nykøbing bymidte, svarer det til en tomgangsprocent på ca. 13 %, hvilket svarer til niveauet i andre byer af samme størrelse.

Til sammenligning var tomgangsprocenten i Hjørring og Frederikshavn Kommuner hhv. 22 % i 2018 og 15 % i 2017. Et målrettet arbejde med aktiveringen af de tomme lokaler betød, at tomgangsprocent i Rudkøbing bymidte blev reduceret fra ca. 13 % til ca. 6 % fra januar 2018 til januar 2020. Tomgangsprocenten målt som andelen af det totale areal til butiksformål var på landsplan ca. 6,7 % i første kvartal af 2020, hvilket er det højeste niveau siden 2003 ifølge Ejendomstorvet.

ANVENDT METODE

Antallet af tomme lokaler egnet til detailhandel eller kundeorienterede serviceerhverv i Nykøbing bymidte er kortlagt ved besigtigelse d. 9. januar 2021 og med input fra Odsherred Erhvervsforum. Opgørelsen kan være påvirket af sæsonlukkede forretninger.



Figur 4 *Butikker, kundeorienterede serviceerhverv og tomme lokaler indenfor Nykøbing bymidte som afgrænset i kommuneplanen.*

Tomme lokaler er ofte en indikator for et handelsområdes tilstand og svagheder i butiksstrukturen. En høj tomgangsprocent kan indikere lav robusthed overfor forringede rammebetingelser, herunder f.eks. yderligere konkurrence. Hvis tomme lokaler ikke aktiveres – enten midlertidigt eller permanent – fremstår de tydeligt i gadebilledet og påvirker handelsområdets attraktivitet negativt. En attraktiv bymidte er karakteriseret ved stor oplevelsesrigdom, høj tæthed og variation i forskellige kunde- og publikumsorienterede funktioner, herunder

butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. For at bevare sammenhængskraften i en handelsgade er det vigtigt, at der kun er få tomme lokaler, og at facader er visuelt aktive.



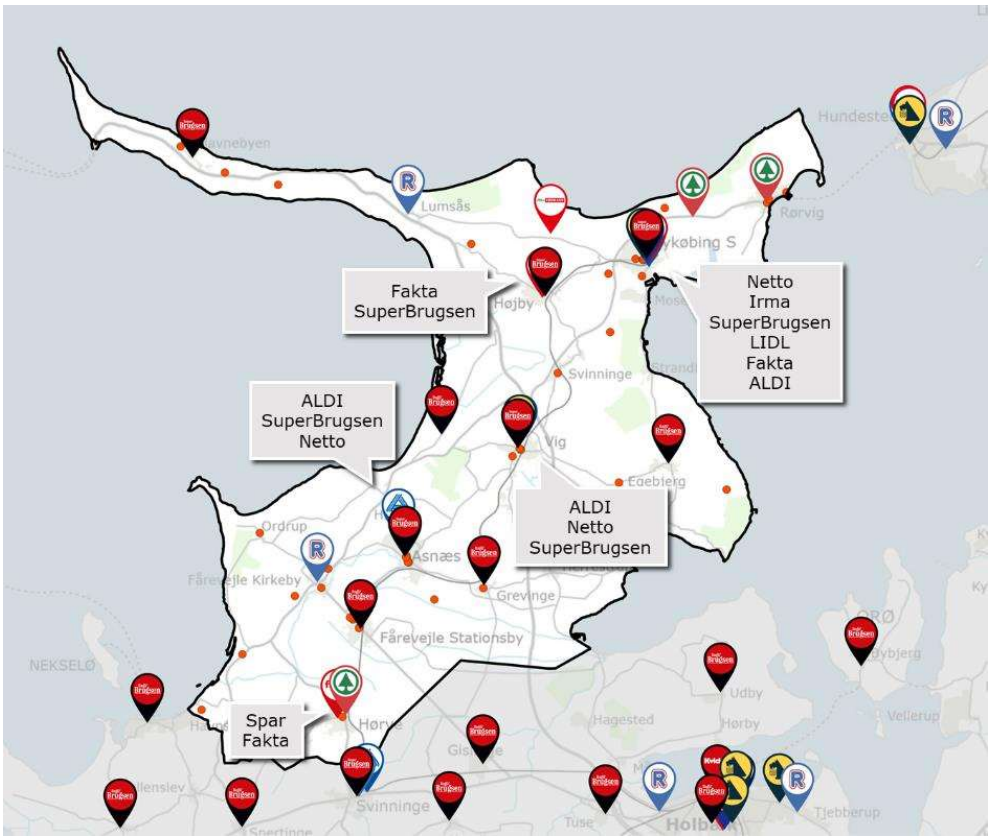
Figur 5 *Bygningen på Algade i Nykøbing, der tidligere husede Meny.*

6 Dagligvareforsyning

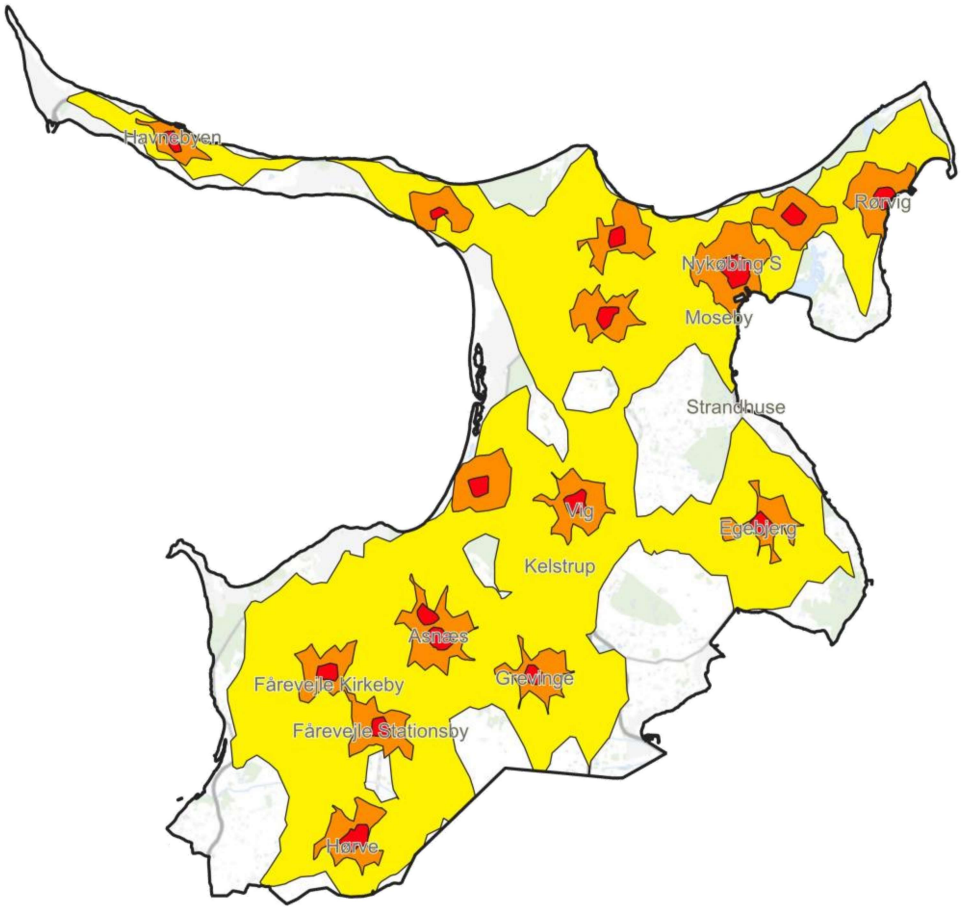
Der er 26 store dagligvarebutikker og 55 mindre dagligvarebutikker i Odsherred Kommune. Dagligvarebutiksstrukturen i Odsherred Kommune er samlet set karakteriseret ved en koncentration af supermarkeder og discountbutikker i bymidterne i de største byer suppleret med enkeltstående discountbutikker eller købmandsbutikker i oplands- og landsbyerne.

DEFINITION
Store dagligvarebutikker er i denne sammenhæng købmandsbutikker, discountbutikker og supermarkeder. Store dagligvarebutikker omfatter ikke bagere, blomsterhandlere, kiosker, apoteker, slagtere og andre mindre butikker.

Den omfattende turisme bidrager til, at der er grundlag for en lokal dagligvareforsyning i form af en købmandsbutik i flere af de mindre landsbyer, hvor dette ellers ikke kan forventes. De store sommerhusområder har også betydet, at der i både Fårevejle og Lumsås, med hhv. 760 og 190 indbyggere, på placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet er grundlag for en Rema 1000. Turismens skaber også et større grundlag for dagligvarehandel i de større byer i Odsherred Kommune. Således er der alene i Nykøbing bymidte seks store dagligvarebutikker. De store udbud af dagligvarebutikker i Nykøbing og den trods alt begrænsede bystørrelse betyder dog, at der ikke er basis for varehuse med dagligvarer, som f.eks. Føtex eller Kvickly.



Figur 6 *Store dagligvarebutikker i og omkring Odsherred Kommune samt små dagligvarebutikker i Odsherred Kommune.*



Figur 7 *Køretidsoplande til store dagligvarebutikker à 5 minutter i bil (gul), på cykel (orange) og til fods (rød).*

Siden forrige analyse er der kun sket få ændringer indenfor butiksstrukturen for så vidt angår store dagligvarebutikker. I 2017 lukkede Kiwi på Nørregade i Hørve og blev erstattet af Spar. 2018 lukkede Meny på Algade i Nykøbing.

6.1 Udviklingen generelt

Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen og Planloven.

Ifølge Retail Institute Scandinavia er antallet af discountbutikker, supermarkeder, varehuse og lignende store dagligvarebutikker på landsplan steget med ca. 40 % fra ca. 1.800 til ca. 2.550 butikker i perioden 1998-2016. Ifølge COWIs opgørelse er antallet siden steget yderligere til knap 2.800 butikker i 2021. Udviklingen er dog uens fordelt. I de mindre byer med under 2.000 borgere er antallet af dagligvarebutikker faldet med ca. 33 % i perioden 2006-2016. Samtidig er antallet af mindre købmænd og specialdagligvarebutikker reduceret. Udviklingen kan også aflæses i detailomsætningsindekset, der viser en stigning i omsætningen i discountbutikkerne med ca. 8 % i perioden 2015-2019, mens omsætningen i flere af de mindre typer specialdagligvarebutikker som f.eks. slagtere og bagere er faldet markant.

UDVIKLING I ANTAL DAGLIGVAREBUTIKKER PÅ LANDSPLAN			
	2010	**2019**	**2010-2019, %**
Bagere	431	551	+28
Materialister	439	561	+28
Vinhandlere o. lign.	351	424	+21
Delikatesser	475	543	+14
Discountbutikker	1.390	1.528	+10
Apoteker	421	455	+8
Blomsterbutikker	897	840	-6
Fiskebutikker	209	182	-13
Supermarkeder	917	767	-16
Slagtere	522	406	-22
Købmænd og kiosker	2.183	1.576	-28
Grønthandlere	337	219	-35
Kilde: Danmarks Statistik.			

6.2 Etablering af nye dagligvarebutikker

De store dagligvarebutikker er vigtige både for lokalforsyningen i de mindre byer og nærliggende sommerhusområder, og som ankerbutikker, der generer kundestrøm til fordel for det øvrige handelsliv i Nykøbig, Asnæs og Vig bymidter.

Etablering af nye store dagligvarebutikker i bymidterne vil få positiv effekt for specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv, hvis dagligvarebutikkerne får placeringer centralt i bymidteren. Får evt. nye store daglivarebutikker derimod placeringer uden funktionel sammenhæng med det øvrige handelsliv, vil det medføre udflytning af kundestrøm og et afledt omsætningstab i specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv.

Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og det vurderes derfor, at nye store dagligvarebutikker vil hente langt størstedelen af deres omsætning fra nærliggende store dagligvarebutikker. Kun en begrænset del af omsætningen vil blive hentet fra dagligvarebutikker i andre byer og fra Holbæk og Kalundborg Kommune. Hvor store andele, der hentes hvorfra, afhænger af den konkrete placering og butik. Det er kun ændringer i butiksstrukturen i byerne nær kommunegrænsen, herunder i Hørve, Svinninge og Fårevejle Stationsby, som kan forventes at få en vis virkning på handelsbalancen.

Nye store dagligvarebutikker i bymidterne i Nykøbing, Asnæs og Vig vil forstærke koncentrationen af dagligvarehandlen i de største byer, hvilket der er fordele og ulemper ved. En ulempe er, at dagligvarebutikkerne i de øvrige dele af Odsherred Kommune udsættes for et større konkurrencepres. Konsekvenserne kan være butikslukninger i de mindre byer, hvilket også har

afledt betydning for bosætning og ejendomspriser. En fordel er, at specialbutikkerne og de kundeorienterede serviceerhverv understøttes gennem en øget kundestrøm, og at bymidterne styrkes.



Figur 8 *Fakta på Jernbanevej i Nykøbing.*

7 Brancher

I Odsherred Kommune findes et bredt udbud af forretninger indenfor i alt ca. 90 underbrancher. Det brede udbud indenfor detailhandlen og den kundeorienterede service er afgørende for bl.a. bymidternes attraktivitet. Omkring halvdelen af brancherne i Nykøbing og Asnæs bymidter er dog kun repræsenteret med én forretning, hvilket gør bymidternes bredde sårbar overfor lukninger.

7.1 Brancher i detailhandlen

Detailhandlen i Odsherred Kommune er repræsenteret med ca. 61 underbrancher. Der er ca. 1-20 butikker pr. branche og i gennemsnit 4,0 butikker pr. branche. Omkring 33 % af brancherne er kun repræsenteret med én butik.

Foruden almindeligt udbredte brancher findes i Odsherred Kommune et stort antal butikker indenfor brancher, hvor turister, herunder sommerhusgæster og andre besøgende, udgør størstedelen eller en væsentlig del af kundegrundlaget. Til disse brancher hører bl.a. et stort antal antikvitetsbutikker, genbrugsbutikker, gallerier, keramikere såvel som en stenhugger, et glaspusteri og et lysstøberi samt større og mindre gårdbutikker. Sammenlignet med andre kommuner med meget kyst- og naturturisme er der forholdsvist få sports-, sko- og tøjbutikker.

Nykøbing er den primære handelsby i den nordlige del af Odsherred Kommune, og med 58 butikker fordelt på ca. 34 brancher er der et bredt butiksudbud i Nykøbing bymidte. Butikkerne udgør et godt miks, der dækker både hverdagens behov for dagligvarer såvel som mere særlige behov indenfor dagligvarer og især udvalgsvarer. De 6 store dagligvarebutikker i form af discountbutikker og supermarked er suppleret af 11 specialbutikker i form af apotek, materialist, bager, blomsterbutik, ostebutik, fiskehandler, slikbutik, helsebutik, kiosk og delikatessebutikker. Eksempler på manglende brancher i Nykøbing bymidte er slagter, grønthandel og vinhandel. Varegrupperne i de manglende brancher sælges dog i flere tilfælde fra de eksisterende butikker i Nykøbing, men en butik indenfor den egentlige underbranche vil typisk kunne føre et større varesortiment og tilbyde mere specialiseret service. Udbuddet af brancher indenfor udvalgsvarer er bredt dækkende.

Asnæs er den primære handelsby i den sydlige del af Odsherred Kommune. I Asnæs bymidte findes også et bredt butiksudbud i form af 30 butikker fordelt på ca. 23 brancher. Lidt over halvdelen af brancherne er repræsenteret med kun én butik. Sammenlignet med Nykøbing er der færre brancher, og færre butikker indenfor de brancher, som er til stede. På dagligvaresiden findes både supermarked og discountbutik, men kun få specialbutikker i form af apotek, materialist, helsebutik, grønthandler, tankstationskiosk og en butik med gaveartikler. De 22 udvalgsvarebutikker fordeler sig på ca. 15 brancher. Udbuddet af brancher indenfor udvalgsvarer er forholdsvist bredt dækkende.

Der er et stort overlap i brancherne i Nykøbing og Asnæs bymidter, hvilket kan indikere, at de to bymidter betjener hver sit opland. Mange brancher i de to bymidter er kun repræsenteret med én butik. Det lave antal butikker pr. branche og den høje andel af uafhængige butikker gør Nykøbing og Asnæs bymidter sårbare overfor generationsskifte og ændringer i rammebetingelserne. Kun ganske

få butikslukninger vil kunne medføre, at bymidterne mister deres brede og forholdsvist dækkende udbud. For også på længere sigt at fastholde bymidternes attraktivitet er det derfor afgørende, at der opretholdes et udbud af butikker indenfor flest mulige brancher.

Ikke alle brancher kan indpasses i en bymidte. Det gælder f.eks. byggemarkeder og bilforhandlere. Udenfor Nykøbing og Asnæs bymidter findes yderligere brancher, som bidrager til det samlede udbud.



Figur 9 Skobutik på Algade i Nykøbing.

7.2 Brancher indenfor kundeorienteret service

I Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter findes i alt 94 kundeorienterede serviceerhverv indenfor ca. 29 underbrancher. Omkring halvdelen af brancherne er repræsenteret med kun én forretning. De mest udbredte underbrancher er frisører, restauranter, ejendomsmæglere, tandlæger og take-away steder.

I Nykøbing bymidte findes 57 kundeorienterede serviceerhverv fordelt på ca. 24 underbrancher. Indenfor 13 af de tilstedeværende brancher findes kun én forretning.

I Asnæs bymidte findes 20 kundeorienterede serviceerhverv fordelt på 12 underbrancher. Indenfor 8 af de tilstedeværende brancher findes kun én forretning. De mest udbredte brancher er frisører, ejendomsmæglere og spisesteder i form af to caféer og en restaurant.

I Vig bymidte findes 17 kundeorienterede serviceerhverv fordelt på 10 brancher. Med 1,7 forretninger pr. underbranche er der et forholdsvis stort udvalg indenfor de brancher, som er til stede.

8 Kædeforhold

Andelen af forretninger i Odsherred Kommune indenfor kædesamarbejde er væsentligt lavere end landsgennemsnittet og har været faldende modsat stigningen på landsplan. Den lave kædeandel og de mange forretninger udenfor kædesamarbejde er både en styrke og en svaghed.

Antallet af forretninger med tilknytning til kapitalkæder er normalt udtryk for forretningsbestandens samlede attraktion og styrke i oplandet. Kædeforretningerne appellerer til en bredere forbrugerskare og tiltrækker normalt kunder fra et større opland end de uafhængige forretninger. Andelen af kapitalforretninger kan også ses som udtryk for, i hvilket omfang en by er mål for udefrakommende investeringer fra centralt styrede kæder.

Samtidig er det også vigtigt for en handelsby, at de centralt styrede og forholdsvis ensartede kapitalkædeforretninger suppleres af forretninger i frivillige kæder og udenfor kædesamarbejde, som bidrager til variation og specialisering i forretningsudbuddet, bidrager til uventede oplevelser og giver handelsbyen identitet. Mens kapitalkæderne typisk har et større udvalg og mere fleksible bytteordning, er de selvstændige forretningsdrivende ofte bedre til at tilpasse forretningen til lokale forhold.

DEFINITION
Kædeforretninger er her defineret som forretninger, der er del af kapitalkæder, frivillige kæder og franchisekæder med mindst fire forretninger.

- Kapitalkæder: Flere forretninger ejes af samme person eller selskab.
- Frivillige kæder: En række forretningsdrivende fra samme branche har et organiseret samarbejde om fælles indkøb eller markedsføring.
- Franchisekæder: En franchisegiver stiller et fuldt butikskoncept til rådighed for en franchisetager mod royalties. Franchisegiver udstikker retningslinjer for indkøb, markedsføring, butiksindretning m.m., mens franchisetager varetager driften.

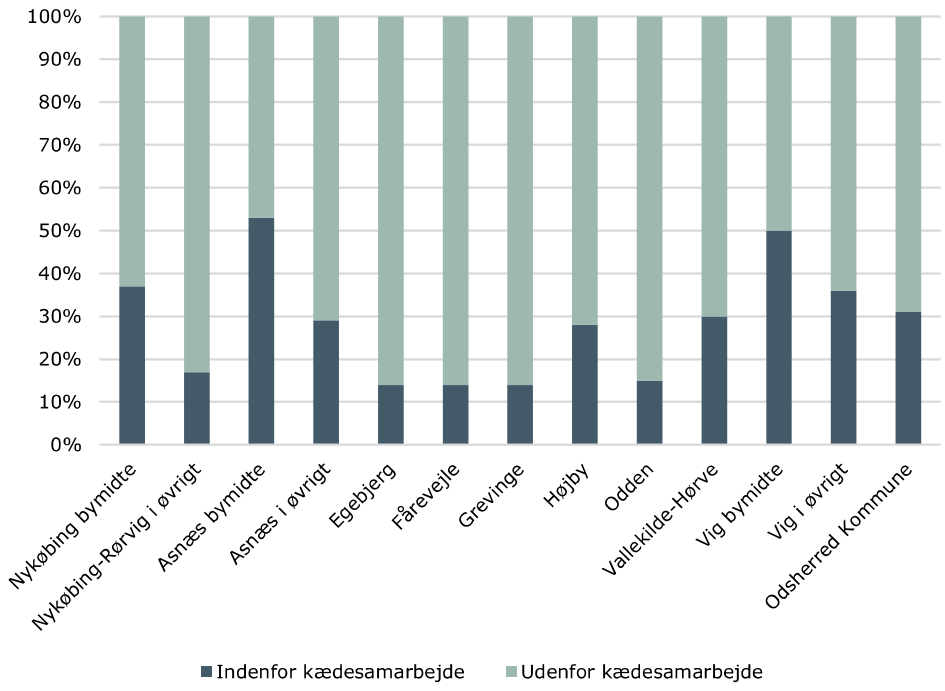
8.1 Kædeforhold for detailhandel

Andelen af kædebutikker i Odsherred Kommune er godt 30 %. Andelen er med ca. 50 % noget højere i Asnæs og Vig bymidter end i de øvrige dele af kommunen, herunder Nykøbing bymidte, hvor andelen er kun godt 35 %. Til sammenligning er kædeandelen ca. 40 % for Gribskov Kommune, men næsten 100 % for Holbæk Megacenter.

Kædeandelen er med 44 % højst indenfor dagligvarer, hvor en forholdsvist stor andel af butikkerne udgøres af de store dagligvarebutikker som købmandsbutikker, discountbutikker og supermarkeder, der er del af kædesamarbejde. Kædeandelen er lavere indenfor beklædning og lavest indenfor øvrige udvalgsvarer, hvor kun hhv. 26 og 23 % af de butiksdrivende er indenfor kædesamarbejde.

De lave kædeandel i Odsherred Kommune er bl.a. udtryk for, at udbudspunkterne i Odsherred Kommune set i en regional sammenhæng er små, og udsat for et konkurrencepres fra de større udbudspunkter i regionen.

Overvægten af butikker udenfor kædesamarbejde i Odsherred Kommune betyder, at detailhandlen skiller sig ud fra mængden, men betyder samtidig, at butikkerne ikke i samme grad appellerer til den brede forbrugerskare. Den forholdsvist lave kædeandel er derfor både en styrke og en svaghed.



Figur 10 *Kædeforhold for detailhandel i analyseoplande.*



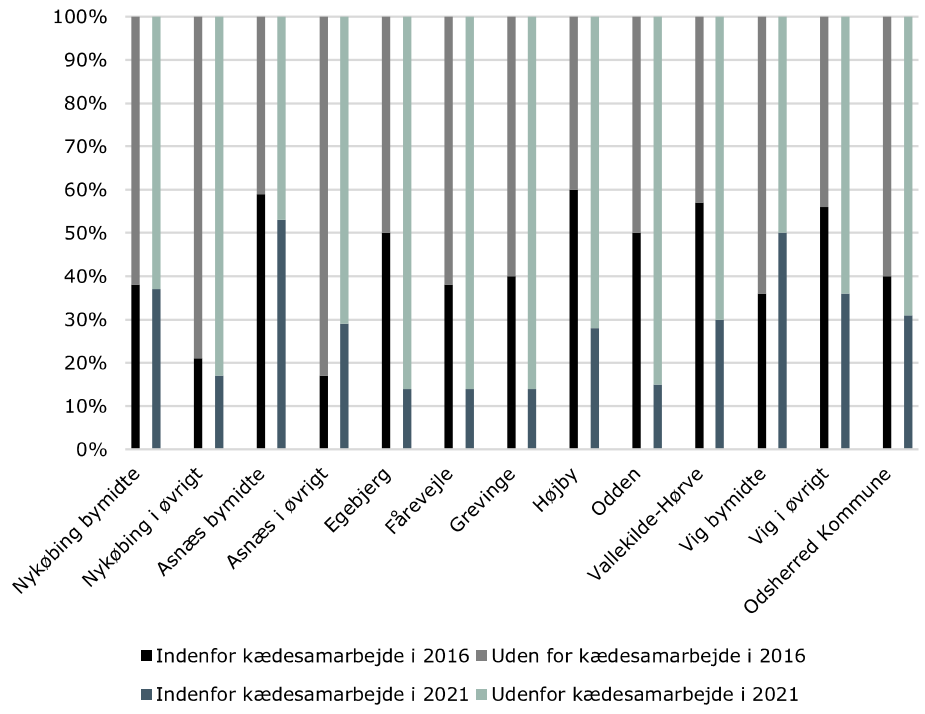
Figur 11 *Expert og Punkt1 på Algade i Nykøbing.*

8.1.1 Udvikling i kædeforhold for detailhandel

Mens andelen af nærbutikker og mindre specialbutikker som slagtere, bagere, boghandlere, isenkræmmere og lignende udenfor kædesamarbejde fortsat er faldende på landsplan, så er andelen af større butikker indenfor kædesamarbejde fortsat stigende.

Kædeandelen for Odsherred Kommune er imidlertid faldet fra 40 % til 31 % i perioden 2016-2021, og har dermed ikke fulgt udviklingen på landsplan. Der er sket et fald i stort set alle analyseoplande. Faldet i kædeandelen er både udtryk for, at der er blevet færre kædebutikker i Odsherred Kommune, men også at der er blevet flere butikker udenfor kædesamarbejde.

Faldet i kædeandelen kan skyldes, at Odsherred Kommune ikke er en tilstrækkelig attraktiv lokalitet for kæderne grundet det forholdsvist begrænsede lokale kundegrundlag samt konkurrencen med bl.a. Holbæk Megacenter og nethandlen. En del af forklaringen kan også være, at der f.eks. i Nykøbing og Asnæs ikke er et udbud af arealer til mellemstore og store udvalgsvarebutikker, som i tilstrækkelig grad matcher kædernes etableringskrav. Fraværet af store kædebutikker kan omvendt have skabt plads til flere mindre og uafhængige butikker. Der er sket et fald i kædeandelen i især Odden, Højby og Fårevejle, hvor der, sandsynligvis som følge af den positive udvikling i turismen, er kommet flere uafhængige butikker. I Egebjerg og Grevinge er kædeandelen også faldet. I de to analyseoplande er der dog forholdsvist få butikker, hvorfor kædeandelen påvirkes kraftigt at små ændringer i butiksbestanden.



Figur 12 *Udvikling i kædeandel i detailhandel i analyseoplande i perioden 2016-2021.*

8.1.2 Kædernes etableringskrav

Odsherred matcher kun en del af kædernes etableringskrav. Årsagen er, at kundegrundlaget i Odsherred Kommune for de fleste kæderne ikke er stort nok, samtidig med at oplandet afgrænses af oplandet til Holbæk. Til gengæld betyder den omfattende turisme, at der er et større grundlag og en større efterspørgsel på uafhængige butikker end ellers.

Der er formegentlig mulighed for at tiltrække en række kæder indenfor discount- og boksbutikssegmenterne til Nykøbing og Asnæs. Potentialet er størst på placeringer ved det overordnede vejnet. For udvalgsvarebutikker og butikker med SPV indenfor boksbutikssegmentet vurderes det, at potentialet er størst for området indrammet af Odsherredvej, Vesterlyngvej og Rørvigvej i Nykøbing, og området ved Rødhøj og Industrivangen i Asnæs. For dagligvarebutikkerne vurderes der også i bymidterne være muligheder, hvis arealerne har en tilstrækkelig god beliggenhed.

Mindre udvalgsvarebutikker

Kæderne indenfor beklædning efterspørger typisk placeringer på de primære strøggader og ved centrale pladser i bymidterne i de større byer eller i butikscentre. Med et indbyggertal på godt 5.000 er det lokale kundegrundlag i Nykøbing ikke stort nok for de fleste kæder med beklædningsbutikker. Køretiden på ca. 30 min i bil til Holbæk betyder desuden, at afstanden er kort til et større og konkurrerende udbudspunkt.

Asnæs Centret er et stort butikscenter taget i betragtning af Asnæs' indbyggertal på ca. 3.000. Butikscentret er trods en køretid af kun ca. 25 min fra Holbæk bymidte sandsynligvis det mest oplagte sted i Odsherred Kommune til lokalisering af kædebutikker indenfor beklædning.

Det vurderes, at Odsherred Kommune set i lyset af det begrænsede lokale kundegrundlag, konkurrencen med Holbæk og nethandlen kun er relevant som lokaliseringssted for en mindre del af kæderne, der er aktive i Danmark. Det vil sandsynligvis være vanskeligt at tiltrække beklædningsbutikker indenfor kædesamarbejde, mens der er bedre grundlag for øvrige udvalgsvarebutikker indenfor kædesamarbejde.

Mellemstore og store udvalgsvarebutikker

De mellemstore og store udvalgsvarebutikker på over 400 m² placerer sig generelt udenfor de centrale dele af bymidterne eller helt udenfor bymidterne. En naturlig årsag til dette er, at det ofte er vanskeligt at indpasse store butiksenheder i en bymidte, hvor det er vanskeligt at etablere et tilstrækkeligt antal lettilgængelige parkeringspladser. Kæderne med de store udvalgsvarebutikker efterspørger typisk placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet, hvor der er god tilgængelighed for bilister og mulighed for at etablere i størrelsesordenen 20 p-pladser pr. butik. Kæderne med de store udvalgsvarebutikker etablerer sig derfor ofte på kanten af byerne, ved indfaldsveje og nær områder til butikker med SPV. Muligheden for samlokalisering med andre kæder indenfor samme branche vægtes også højt af kæderne.

Det vurderes, at kan være grundlag for enkelte yderligere butikker indenfor boksbutikssegmentet i Nykøbing og Asnæs. Etableringen vil sandsynligvis

forudsætte arealudlæg i tilknytning til det overordnede vejnet på en placering med stor synlighed og mulighed for tilstrækkelig parkering.

Mindre dagligvarebutikker

Strukturudviklingen indenfor dagligvarebranchen går mod færre, men større butikker. Udviklingen er drevet af især nye indkøbsmønstre og forbrugertendenser, urbaniseringen, borgernes øgede mobilitet og liberaliseringen af Lukkeloven og Planloven. Samtidig er antallet af mindre købmænd og specialdagligvarebutikker reduceret.

Det vurderes, at der i Odsherred Kommune, grundet den omfattende turisme, fortsat vil være et markedsmæssigt grundlag for specialbutikker med dagligvarer som f.eks. bager, slagter, vin- og spiritusbutik, fiskebutik og andre butikker med et lokalt koncept og et lokalt forankret varesortiment, f.eks. bestående af lokale råvarer. Turisterne efterspørger det unikke frem for de kendte kædebutikker, hvilket bidrager til grundlaget for de mindre butikker udenfor kædesamarbejde.

I takt med forbrugernes og dagligvarekædernes øgede fokus på lokalt producerede fødevarer mv. vil der sandsynligvis blive endnu bedre grundlag for, at store dagligvarebutikker midlertidigt udvider deres varesortiment med f.eks. sæsonvarer, som ellers forhandles i specialbutikker. Der kan sandsynligvis også være basis for lejlighedsvist salg af f.eks. fisk, ost, kødvarer mv. fra mobile salgsvogne, såfremt Odsherred Kommune ønsker at tillade dette.

Store dagligvarebutikker

Dagligvarekæderne vægter både et stort lokalt opland og en placering ved det overordnede vejnet højt ved placering af nye butikker.

Til en ny, gennemsnitlig discountbutik på ca. 1.200 m² ønsker kæderne typisk ca. 70 parkeringspladser, gerne med en bredde på 280 cm. Det høje antal parkeringspladser, som overstiger de kommunale parkeringsnormer, skyldes nødvendigheden af at kunne tilbyde nok parkering i spidsbelastningsperioderne. Behovet for mange bilparkeringspladser er størst for dagligvarebutikker i tilknytning til det overordnede vejnet og udenfor bymidterne. På mere centrale placeringer, herunder i bymidterne, er det oftest ikke muligt at opnå samme høje antal bilparkeringspladser, men nødvendigt med et større antal cykelparkeringspladser.

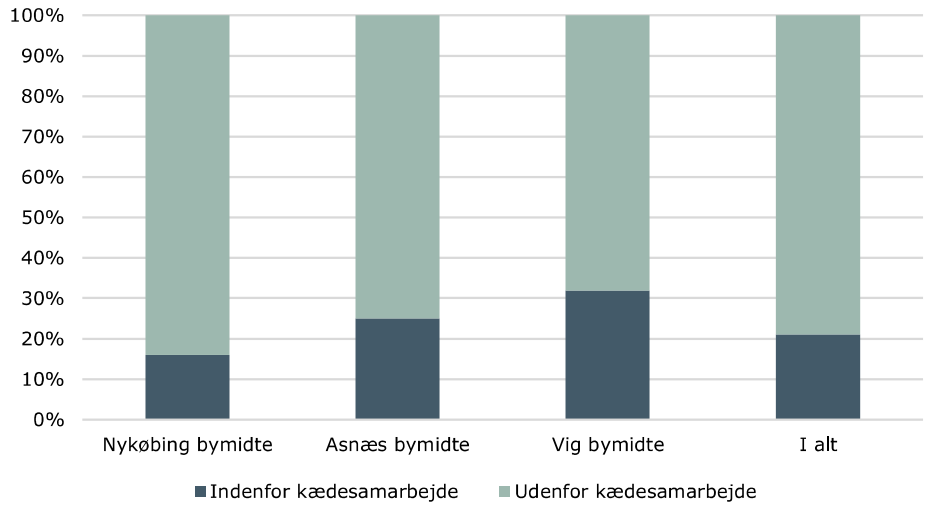
Kunderne og dermed også kæderne efterspørger lettilgængelige parkeringspladser, som er synlige og overskuelige, ved ankomst til butikken i bil, hvilket medfører et behov for parkeringspladser i terræn foran butikken og ud mod vejen og byrummet. Parkeringspladsen skal have en disponering, der giver god manøvreplads og mulighed for at cirkulere, dvs. uden blinde ender.

En ny discountbutik på en placering udenfor en bymidte optager typisk ca. 1.200-1.500 m² til butiksareal, lager og personalefaciliteter og ca. 3.000 m² til parkerings- og færdselsareal i form af kundeparkering, cykelparkering, vareleveringsareal og varegård, gangareal til bløde trafikanter, udendørs udstillingsareal, servicevej og grønne forarealer.

8.2 Kædeforhold i kundeorienterede serviceerhverv

Kædeandelen er generelt væsentligt lavere for kundeorienterede serviceerhverv end for detailhandlen. I Odsherred Kommune er forskellen imidlertid begrænset. Andelen af kundeorienterede serviceerhverv i Odsherred Kommune, der er del af kædesamarbejde, er således 27 %.

Kædeandelen varierer væsentligt mellem hovedbrancherne, og er størst indenfor banker og ejendomsmæglere, der også i Odsherred Kommune stort set alle er del af kædesamarbejde. Kædeandelen indenfor de øvrige hovedbrancher er meget begrænset og indenfor restauration og personlig pleje er der, ligesom i andre kommuner med kun forholdsvist små byer, ingen kædeforretninger.



Figur 13 *Kædeforhold for kundeorienterede serviceerhverv i de tre bymidter.*



Figur 14 *Ejendomsmægler på Grundtvigsvej i Nykøbing.*

9 Areal

Det samlede areal af detailhandlen i Odsherred Kommune i 2021 er stort set uændret ift. 2016. Samtidig er det gennemsnitlige areal pr. butik dog faldet med knap 35 m², og der er dermed en tydeligere overvægt af små butikker. Strukturudviklingen på landsplan er derimod generelt gået mod færre, men større butikker.

ANVENDT METODE

For hver aktiv butik og hver forretning indenfor restauration og personlig pleje er arealet registreret. Tomme lejemål, der tidligere har været anvendt til detailhandel eller kundeorienteret service, indgår ikke i opgørelsen.

Det opgjorte areal består af butiksarealet, personalefaciliteter mv. Lagerarealet er kun medregnet, hvis det har umiddelbar tilknytning til butikken. Udendørs arealer indgår ikke i arealet. For byggemarkeder er den del af arealet, der er forbeholdt erhvervskunder, ikke medregnet som en del af arealet. Oplysninger om arealet er indsamlet direkte fra den forretningsdrivende, ved vurdering under besigtigelsen, ved opmåling på luftfoto eller ved opslag i BBR.

Kortlægningen er udtryk for et øjebliksbillede, og det anbefales, at der ved f.eks. lokalplanlægning for detailhandel – især for mindre områder – gennemføres en opdatering.

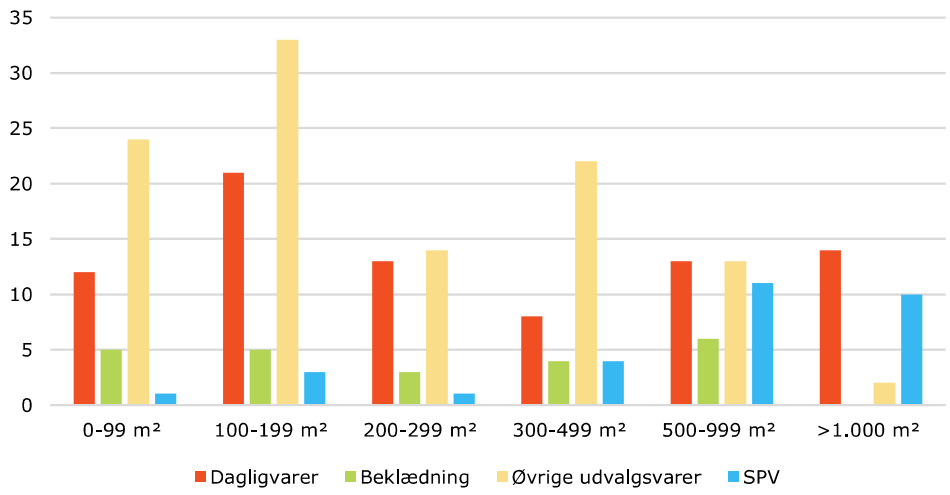
9.1 Areal af detailhandel

Detailhandlen i Odsherred Kommune har et samlet areal på ca. 122.600 m². Arealet fordeler sig med ca. 43.500 m² på dagligvarebutikker, ca. 6.800 m² på beklædningsbutikker, ca. 29.600 m² på øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 41.800 m² på butikker med SPV.

Dagligvarebutikkerne optager dermed godt 35 % af det samlede areal og fylder mere end hhv. udvalgsvarebutikkerne og butikkerne med SPV. Alene de 26 store dagligvarebutikker optager ca. 27 % af det samlede areal.

De store udbud af detailhandel i Nykøbing og Asnæs kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Odsherred Kommune. Nykøbing-Rørvig tegner sig for ca. 36 % af det samlede bruttoetageareal og Asnæs tegner sig for ca. 13 %. Koncentrationen er størst indenfor udvalgsvarer og SPV, hvor ca. 40 % af udvalgsvarebutiksarealet er i Nykøbing-Rørvig, og hvor ca. 12 % arealet er i Asnæs.

AREAL I 2021, M²						
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	**Udvalgsvarer og SPV**	***I alt***
Nykøbing-Rørvig	*12.600*	*3.300*	*12.300*	*16.850*	*32.400*	*45.000*
Nykøbing bymidte	8.150	2.700	6.400	600	9.700	17.850
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	4.500	600	5.900	16.250	22.750	27.350
Højby	4.800	100	2.900	2.800	*5.800*	*10.550*
Odden	4.150	50	400	1.000	*1.450*	*5.600*
Vig	*7.900*	*350*	*3.250*	*5.850*	*9.400*	*17.300*
Vig bymidte	5.800	250	700	-	1.000	6.750
Vig i øvrigt	2.100	100	2.550	5.850	8.450	10.550
Egebjerg	650	0	1.150	0	*1.150*	*1.800*
Asnæs	*6.300*	*2.300*	*5.650*	*1.700*	*9.650*	*15.950*
Asnæs bymidte	5.450	2.300	5.000	-	7.300	12.800
Asnæs i øvrigt	800	-	650	1.700	2.350	3.150
Fårevejle	3.650	700	900	2.150	*3.800*	*7.450*
Grevinge	900	0	1.850	9.550	*11.350*	*12.300*
Vallekilde-Hørve	2.600	0	1.200	2.850	*4.050*	*6.650*
Odsherred Kommune	*43.500*	*6.800*	*29.600*	*42.700*	*79.000*	*122.600*
Andel af total, %	*36*	*6*	*24*	*34*	*64*	*100*
Gns. areal pr. butik	*535*	*295*	*275*	*1.375*	*485*	*504*
Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m².						



Figur 15 Antal butikker i Odsherred Kommune i 2021 fordelt på størrelsesgrupper.

9.1.1 Udvikling i areal af detailhandel

Det samlede areal af detailhandlen i Odsherred Kommune er stort set uændret ift. 2016. Det samlet set uændrede areal dækker dog over forskellige udviklinger indenfor de enkelte hovedbrancher. Således er beklædningsarealet faldet med ca. 2.175 m² eller ca. 24 %, og arealet af øvrige udvalgsvarebutikker faldet med ca. 3.800 m² eller ca. 11 %. Omvendt er arealet af butikker med SPV steget med 6.200 m² eller ca. 17 %. Dagligvarebutiksarealet er stort set uændret.

Mens arealet har været konstant i Odsherred Kommune, er der på landsplan blevet mindre aktivt detailhandelsareal. Udviklingen i Odsherred Kommune med et fald i arealet af beklædningsbutikker og en stigning i arealet af butikker med SPV svarer til udviklingen på landsplan. Det faldende areal af beklædningsbutikker skyldes den øgede koncentration af beklædningsbutikkerne i de større byer og den øgede konkurrence med nethandlen. Det voksende areal af butikker med SPV skyldes brancheglidningen, hvor f.eks. byggemarkeder og plantecentre i dag har større butiksudsnit med øvrige udvalgsvarer.

Det samlet set nogenlunde uændrede areal i perioden 2016-2021 dækker også over større ændringer i de forskellige dele af Odsherred Kommune. I Nykøbing-Rørvig, både inden- og udenfor Nykøbing bymidte er arealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker således reduceret væsentligt. Det reducerede areal afspejles i et fald i antallet af udvalgsvarebutikker. Faldet i dagligvarebutiksarealet er imidlertid sket i en periode, hvor antallet af dagligvarebutikker er steget. Indenfor dagligvarer er der således sket en udvikling mod flere små butikker med et samlet mindre areal, hvilket står i kontrast til udviklingen på landsplan.

Samtidig mede, at dagligvare- og udvalgsvarebutiksarealet er reduceret i Nykøbing-Rørvig, er arealet vokset i de omkringliggende analyseoplande Odden, Højby og Egebjerg. Tilsvarende er de samlede arealer faldet i Asnæs og Vig for modsat at vokse i Fårevejle, Grevinge og Vallekilde-Hørve. Udviklingen har i store træk fundet sted siden 2013 og kan indikere, at butikkerne er rykket tættere på kunderne i sommerhusområderne.

Det gennemsnitlige areal pr. butik er faldet med knap 35 m², og der er dermed en tydeligere overvægt af små butikker. Strukturudviklingen på landsplan er derimod generelt gået mod færre, men større butikker.

UDVIKLING I AREAL									
	Dagligvarer			Udvalgsvarer ekskl. SPV			*I alt ekskl. SPV*		
	2013	2016	2021	2013	2016	2021	*2013*	*2016*	*2021*
Nykøbing-Rørvig	*11.900*	*13.600*	*12.600*	*22.700*	*25.200*	*15.600*	*34.600*	*38.800*	*28.200*
Nykøbing bymidte	8.300	10.400	8.100	10.100	10.800	9.100	18.400	21.200	17.200
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	3.600	3.200	4.500	12.600	14.400	6.500	16.200	17.600	11.000
Højby	4.200	4.100	4.800	*700*	*1.700*	*3.000*	*4.900*	*5.800*	*7.800*
Odden	1.800	2.600	4.100	*100*	*1.000*	*500*	*1.900*	*3.600*	*4.600*
Vig	*9.700*	*9.200*	*7.900*	*2.000*	*3.200*	*3.600*	*11.700*	*12.400*	*11.500*
Vig bymidte	5.500	4.900	5.800	1.300	1.300	1.000	6.800	6.200	6.800
Vig i øvrigt	4.200	4.300	2.100	700	1.900	2.600	4.900	6.200	4.700
Egebjerg	500	500	600	*100*	*100*	*1.100*	*600*	*600*	*1.700*
Asnæs	*6.000*	*6.200*	*6.300*	*11.300*	*9.500*	*8.000*	*17.300*	*15.700*	*14.200*
Asnæs bymidte	5.300	5.600	5.500	9.800	8.700	7.300	15.100	14.300	12.800
Asnæs i øvrigt	700	600	800	1.500	800	600	2.200	1.400	1.500
Fårevejle	3.000	2.800	3.700	*400*	*1.300*	*1.600*	*3.400*	*4.100*	*5.300*
Grevinge	1.000	1.600	900	*1.300*	*100*	*1.800*	*2.300*	*1.700*	*2.700*
Vallekilde-Hørve	2.400	2.600	2.600	*300*	*300*	*1.200*	*2.700*	*2.900*	*3.800*
Odsherred Kommune	*40.500*	*43.200*	*43.500*	*38.900*	*42.400*	*37.300*	*79.400*	*85.600*	*80.800*

UDVIKLING I DETAILHANDELSAREAL I ANDRE KOMMUNER MED TURISME				
Kommune	**Udvikling, m²**	**Udvikling, %**	**Periode**	**Antal år**
Jammerbugt	+20.000	+29	2009-2019	10
Frederikshavn	-22.000	-11	1998-2018	20
Hjørring	-5.600	-3	2011-2017	6
Langeland	-4.000	-13	2007-2020	13

UDVIKLING I AREAL, M²					
	1999	**2008**	**2012**	**2016**	**2021**
Dagligvarer	32.800	32.740	40.500	43.200	43.500
Beklædning	10.300	6.675	38.900	9.000	6.800
Øvrige udvalgsvarer	20.000	23.000		33.400	29.600
SPV	15.200	10.900	*	36.500	42.700
Udvalgsvarer og SPV	*35.200*	*40.575*	*	*78.900*	*79.100*
I alt	*78.300*	*73.315*	*	*122.100*	*122.600*
*Data fremgår ikke af detailhandelsanalysen fra 2013.					

9.1.2 Centerstruktur

Centerstrukturen i Odsherred Kommune består af bymidter i Nykøbing, Asnæs og Vig, bydelscentre i Højby, Hørve og Fårevejle Kirkeby, 7 lokalcentre i de mindre byer og områder til butikker med SPV i Nykøbing, Asnæs, Vig og Hørve.

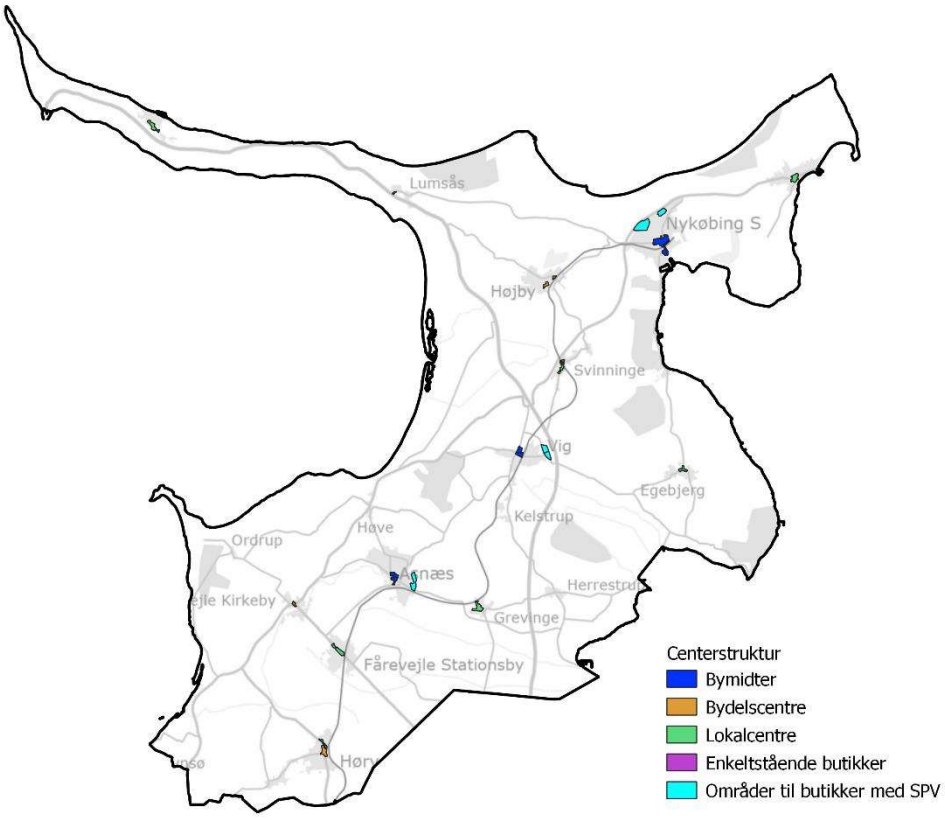
Ifølge Kommuneplan 2017 for Odsherred Kommuneplan er den samlede arealramme til detailhandel på 145.700 m². Der er registreret i alt ca. 122.600 m² aktivt detailhandel i Odsherred Kommune. Den eksisterende detailhandel, der ligger indenfor centerområderne har et samlet areal på ca. 73.100 m².

Restrummeligheden til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i centerområderne i Odsherred Kommune er ca. 73.400 m². Det svarer til, at kun ca. 50 % af den samlede arealramme i centerområderne er udnyttet. Det er altså samlet set udlagt et areal, som i væsentlig grad overstiger behovet for yderligere areal indenfor en 12-årig planperiode. På den baggrund kan det overvejes at nedjustere arealrammerne for de centerområder, der har størst restrummelighed.

ANVENDT METODE

Arealrammen for det enkelte centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i centerområdet. Den aktuelle restrummelighed i hvert centerområde er beregnet ved at fratrække arealet af aktive butikker indenfor centerområdet fra arealrammen

Ved planlægning for detailhandel skal der også tagets højde for gældende arealudlæg i planlægningen, f.eks. i lokalplaner, samt lokaler, hvor der indenfor 3 år har været detailhandel og hvor der ikke er sket kontinuitetsbrud.



Figur 16 Centerstrukturen i Odsherred Kommune jf. Kommuneplan 2017-2029.

RESTRUMMELIGHED I 2021, M²					
By	**Centerområdetype**	**Plannr.**	**Aktivt areal**	**Arealramme**	**Restrummelighed**
Nykøbing	Bymidte	3C2	15.250	27.200	11.950
		3C3	*1.000*	*1.400*	400
		3C4	*1.450*	*1.600*	150
		3C5	*150*	*1.400*	1.250
	SPV	3E3	3.450	3.000	0
		3E4	12.600	15.700	3.100
Rørvig	Lokalcenter	4C1	2.500	3.000	500
Højby	Bydelscenter	5C1	0	1.000	1.000
		5C2	4.600	5.500	900
Odden	Lokalcenter	1C1	1.800	1.100	0
		2C2	1.150	1.200	50
Vig	Bymidte	7C1	1.400	2.800	1.400
		7C2	5.350	6.100	750
	Lokalcenter	6C1	400	2.000	1.600
	SPV	7E5	0	5.000	5.000
		7E6	0	5.000	5.000
Egebjerg	Lokalcenter	8C1	600	1.600	1.000
Asnæs	Bymidte	10C1	8.500	17.000	8.500
		10C2	3.300	19.000	15.700
		10C3	950	1.700	750
	SPV	10E6	1.700	4.000	2.300
Fårevejle	Bydelscenter	11C1	1.700	2.400	700
	Lokalcenter	12C1	2.650	3.000	350
Grevinge	Lokalcenter	9C1	950	2.000	1.050
Vallekilde-Hørve	Bydelscenter	13C1	1.550	4.000	2.450
	SPV	13E1	0	8.000	8.000
Odsherred Kommune *indenfor centerstruktur*	-	-	*73.100*	*145.700*	*72.600*
Odsherred Kommune *udenfor centerstruktur*	-	-	*49.550*	-	-
Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m².					

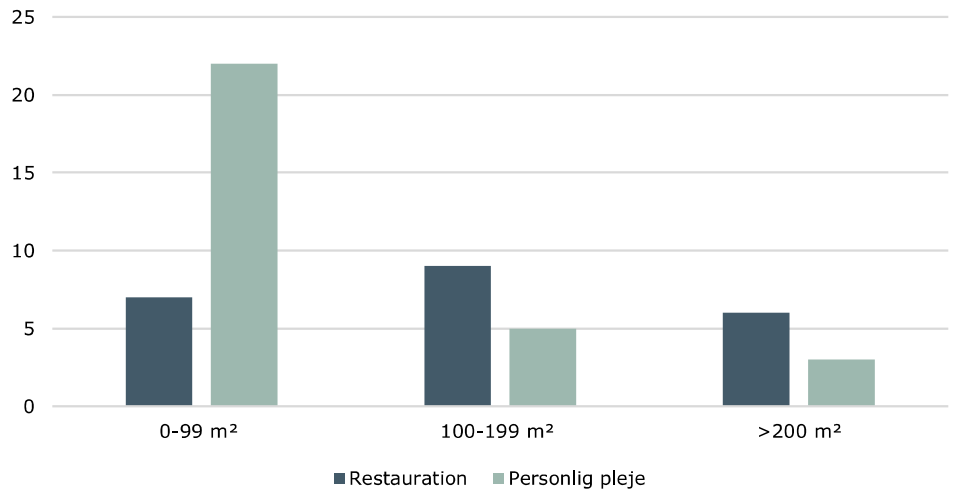
9.2 Areal af kundeorienterede serviceerhverv

De kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter har et samlet areal på ca. 5.430 m² fordelt med knap 60 % på restauration og godt 40 % på personlig pleje. Arealet indenfor af de øvrige hovedbrancher er ikke opgjort ligesom arealet af kundeorienterede serviceerhverv i de resterende dele af kommunen ikke er opgjort.

Nykøbings store koncentration af kundeorienterede serviceerhverv kommer til udtryk i fordelingen af arealet. Nykøbing tegner sig for ca. 58 % af det samlede areal i Odsherred Kommune. Koncentrationen er størst indenfor restauration og mindre indenfor personlig pleje.

Tallene viser, at de kundeorienterede serviceerhverv trods de små forretninger fylder en del, herunder særligt i bymidterne. Sammenlignet med detailhandlen optager de kundeorienterede serviceerhverv dog væsentligt mindre areal og et spisested, et værtshus, en frisør eller en salon er i gennemsnit 2,5 gange mindre end en butik beliggende i en af de tre bymidter.

AREAL I 2021, M²				
	Restauration	**Personlig pleje**	***I alt***	***Andel, %***
Nykøbing bymidte	2.200	1.250	*3.450*	*64*
Asnæs bymidte	550	440	*1.000*	*18*
Vig bymidte	375	575	*950*	*17*
I alt	*3.150*	*2.295*	*5.430*	*100*
Gns. areal pr. forretning	*145*	*85*	*110*	-
Andel, %	*58*	*42*	*100*	-



Figur 17 *Kundeorienterede serviceerhverv i Odsherred Kommune 2021 fordelt på størrelsesgrupper.*

10 Omsætning

Detailhandlen i Odsherred Kommune omsatte for knap 1,8 mia. kr. i 2019 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvarebutikkerne omsatte for knap 1,3 mia. kr. mens udvalgsvarebutikkerne omsatte for ca. 0,5 mia. kr. Derudover omsatte de kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i de tre bymidter for i alt ca. 65 mio. kr. Omsætningen er steget under Corona, men faldet ift. 2015.

ANVENDT METODE

For hver butik og kundeorienteret serviceerhverv er omsætningen, dvs. salg af hhv. varer og services til private inkl. moms, registreret for de to seneste hele regnskabsår, dvs. 2019 og 2020.

Oplysninger om omsætning er indsamlet direkte fra den forretningsdrivende. Grundet nedlukningen som følge af Corona, er indsamlingen af data fra de forretningsdrivende sket telefonisk og med online-spørgeskema. For ca. 70 % af butikkerne og knap 70 % af de kundeorienterede serviceerhverv er omsætningen oplyst direkte af den forretningsdrivende. Den oplyst opsætning svarer til ca. 75 % og godt 60 % af den samlede omsætning i hhv. detailhandlen og de kundeorienterede servicehverv. Omsætningstal er oplyst for 22 ud af 26 store dagligvarebutikker. Hvis den forretningsdrivende ikke har ønsket at oplyse omsætningen, er den vurderet af COWI. De oplyste og vurderede omsætningstal er sammenholdt med COWIs nøgletal fra andre analyser.

For butikker, der har aktiviteter, der ikke er relateret til detailhandel, er den del af omsætningen fratrukket. F.eks. vil omsætning fra brændstofssalg hos tankstationer med kiosker, receptpligtigt medicin på apoteker, elinstallatørers servicearbejde mv. give fejlagtig stor omsætning i butikkerne.

Omsætningen fra butikker med SPV på nær forhandlere af motorkøretøjer indgår i den øvrige udvalgsvareomsætning.

Nye butikker, som ikke havde omsætning i 2019 eller 2020, indgår ikke. Butikker, der er lukket, indgår heller ikke.

10.1 Omsætning i detailhandel

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 1.775 mio. kr. i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1.275 mio. kr. eller ca. 73 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 500 mio. kr. eller ca. 27 %. Udvalgsvareomsætningen var fordelt med ca. 75 mio. kr. på beklædning og ca. 430 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Derudover omsatte de 13 forhandlere af motorkøretøjer for ca. 200 mio. kr.

Nykøbing bymidte er – også målt på omsætning – det største udbudspunkt med ca. 36 % af den samlede omsætning og ca. 55 % af den samlede udvalgsvare-omsætning i Odsherred Kommune. Omsætningen i Nykøbing bymidte var ca. 635 mio. kr. fordelt med ca. 365 mio. kr. på dagligvarer, ca. 35 mio. kr. på beklædning og ca. 230 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Detailhandlen i området mellem Odsherredvej, Vesterlyngvej og Rørvigvej i Nykøbing omsatte for ca. 110 mio. kr. ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer I området ligger bl.a. butikker som JYSK, Silvan, STARK, Damborg Havemøbelland og jem & fix.

Det næststørste udbudspunkt er Asnæs bymidte, hvor butikkerne i Asnæs Centret tegner sig for langt størstedelen af omsætningen på i alt ca. 305 mio. kr. svarende til ca. 17 % af den samlede omsætning i Odsherred Kommune.

Det tredjestørste udbudspunkt er Vig bymidte med en samlet omsætning på ca. 160 mio. kr. eller ca. 9 % af den samlede omsætning i Odsherred Kommune.



Figur 18 *SuperBrugsen med indgang fra både Algade og Svanetorvet i Nykøbing.*

OMSÆTNING I 2019, MIO. KR.					
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	***I alt***	***Andel, %***
Nykøbing-Rørvig	365	35	250	*655*	37
Nykøbing bymidte	*	*	*	*385*	22
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	*	*	*	*250*	14
Højby	*	*	*	*150*	9
Odden	*	*	*	*165*	9
Vig	200	30		230	13
Vig bymidte	*	*	*	*160*	9
Vig i øvrigt	*	*	*	*70*	4
Egebjerg	*	*	*	*	*
Asnæs	250	30	75	355	20
Asnæs bymidte	*	*	*	*305*	17
Asnæs i øvrigt	*	*	*	*50*	3
Fårevejle	*	*	*	*100*	6
Grevinge	*	*	*	*	*
Vallekilde-Hørve	*	*	*	*65*	4
Odsherred Kommune	*1.275*	*75*	430	*1.775*	100
Andel, %	*72*	*4*	24	*100*	-

*Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er bilforhandlere, indgår i øvrige udvalgsvarer. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.*

Arealintensiteten, dvs. omsætningen pr. m², i detailhandlen i Odsherred Kommune er lav og ligger under landsgennemsnittet for alle hovedbrancher. Den lave arealintensitet skyldes bl.a. en lav kædeandel, eftersom kædebutikkerne typisk er mere arealeffektive end butikkerne udenfor kædesamarbejde. Den højeste arealintensitet findes også i Odsherred Kommune i dagligvarebutikkerne. Det skyldes, at de store dagligvarebutikker, som alle er del af kæder, står for langt størstedelen af dagligvareomsætningen. Den laveste arealintensitet findes i butikkerne med SPV, som bl.a. omfatter byggemarkeder og andre store butikker, der har behov for meget plads, men ikke har en tilsvarende stor kundestrøm.

10.1.1 Udvikling i omsætning i detailhandlen

Den årlige omsætning i detailhandlen i Odsherred Kommune steg i løbende priser med ca. 85 mio. kr. eller knap 5 % i perioden 2012-2015. Den samlede stigning udtrykte en stigning på ca. 125 mio. kr. eller ca. 10 % indenfor dagligvarer og et fald på ca. 40 mio. kr. eller knap 7 % indenfor udvalgsvarer.

I perioden 2015-2019 er dagligvareomsætningen i løbende priser faldet med ca. 115 mio. kr. eller ca. 8 % til ca. 1.275 mio. kr. svarende til lidt over niveauet i 2015. Udvalgsvareomsætningen er i samme periode faldet yderligere med ca. 75 mio. kr. eller ca. 13 %. Faldet indenfor udvalgsvarer dækker over et markant fald på ca. 70 mio. kr. eller ca. 49 % for beklædning og omtrent uændret øvrig udvalgsvareomsætning.

Til sammenligning nåede omsætningen i detailhandlen i Danmark et lavpunkt i 2012 efter faldet som følge af den finansielle krise, hvor omsætningen i detailhandlen toppede i 2007.

UDVIKLING I OMSÆTNING, MIO. KR.

Dagligvarer			Udvalgsvarer			*I alt*		
2012	**2015**	**2019**	**2012**	**2015**	**2019**	***2012***	***2015***	***2019***
1.261	*1.388*	*1.274*	619	578	502	*1.880*	*1.966*	*1.776*

Løbende priser. Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i udvalgsvareomsætningen.

En sammenligning af arealintensiteten i Odsherred Kommune i 2015 med 2019 viser, at arealintensiteten generelt er faldet målt i løbende priser. Faldet er med 33 % størst indenfor beklædning, hvor antallet af butikker i samme periode er reduceret med 38 %, hvor arealet er reduceret med 24 %, og hvor omsætningen som nævnt er omtrent halveret målt i løbende priser. Tallene understreger, at beklædningsbranchen i Odsherred Kommune er udfordret.

Indenfor dagligvarer er arealintensiteten faldet med 9 %, hvilket til dels kan være udtryk for at dagligvarebranchen generelt er en meget konkurrenceudsat branche. Til gengæld er arealintensiteten steget med 6 % indenfor øvrige udvalgsvarer og SPV på trods af, at der indenfor de to hovedbrancher er sket en samlet vækst i antallet butikker på 16 %.

UDVIKLING I AREALINTENSITET, KR. PR. M²

	2015	**2019**	**2015-2015, %**
Dagligvarebutikker	32.100	29.300	-9
Store dagligvarebutikker	*	34.000	*
Beklædningsbutikker	15.900	10.700	-33
Øvrige udvalgsvarebutikker	7.200	7.800	+6
Butikker med SPV ekskl. bilforhandlere		7.500	

*Data fremgår ikke af detailhandelsanalysen fra 2015.

10.2 Omsætning i kundeorienterede serviceerhverv

Omsætningen i kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration, dvs. spisesteder, caféer mv. og indenfor personlig pleje, dvs. frisører, saloner mv. i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter var i alt ca. 65 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 45 mio. kr. eller ca. 60 % på restauration og ca. 25 mio. kr. eller ca. 40 % på personlig pleje.

De kundeorienterede serviceerhverv indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing bymidte står med en omsætning på i alt ca. 44 mio. kr. for ca. 70 % af den samlede omsætning indenfor restauration og personlig pleje i de tre bymidter under ét. Omsætningen i Nykøbing bymidte fordeler sig med ca. 29 mio. kr. eller godt 65 % på restauration og ca. 15 mio. kr. eller knap 35 % på personlig pleje.

Omsætningen indenfor restauration og personlig pleje i Asnæs og Vig bymidte var hhv. ca. 12 mio. kr. og ca. 7 mio. kr. svarende til hhv. ca. 19 % og ca. 11 % af den samlede omsætning i de tre bymidter.

OMSÆTNING I 2019, MIO. KR.

	Restauration	**Personlig pleje**	***I alt***	***Andel, %***
Nykøbing bymidte	29	15	*44*	*70*
Asnæs bymidte	*	*	*12*	*19*
Vig bymidte	*	*	*7*	*11*
I alt	*38*	*25*	*63*	*100*
Andel, %	*60*	*40*	*100*	-

*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.

Omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv i Odsherred Kommune er ikke tidligere opgjort, men det er sandsynligt, at omsætningen er steget i de senere år. Antallet af forretninger indenfor restauration og personlig pleje i de tre bymidter steg med 5 i perioden 2016-2021.

På landsplan steg salget i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche med ca. 45 % i perioden 2012-2019.

11 Forbrug og handelsbalance

Odsherred Kommune havde i 2019 et overskud på handelsbalancen på ca. 490 mio. kr. selvom de lokale borgere, når de køber udvalgsvarer, lægger ca. hver 4. krone i butikker udenfor kommunen, herunder især i Holbæk. Det samlede overskud dækker over et overskud indenfor dagligvarer og øvrige udvalgsvarer og et underskud indenfor beklædning. Overskuddet skyldes i høj grad den omfattende turisme.

DEFINITION

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget indenfor en geografi. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft.

En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem, men kan også være udtryk for at forbrugsgrundlaget er faldet mere end omsætningen.

METODE

I beregningen af handelsbalancen for 2019 er der taget højde for nethandlen, der er trukket ud af forbruget. I beregningerne er det derfor borgernes forbrug i fysiske butikker, som holdes op mod omsætningen i fysiske butikker som input til den fysiske planlægning.

Nethandlen er i tidligere detailhandelsanalyser for Odsherred Kommune ikke trukket ud af forbruget i beregningen af handelsbalancen. I beregningen af udviklingen i handelsbalancen over tid er nethandlen derfor ikke trukket ud af forbruget.

Forbruget er beregnet på baggrund af data om forbrug og indkomst fra Danmarks Statistik. Sammenlignet med analysen fra 2016, er forbruget på udvalgsvarer opgjort til at være lavere, hvilket kommer til udtryk i handelsbalancen.

Odsherred Kommune havde et overskud på handelsbalancen ekskl. nethandel på ca. 490 mio. kr. eller ca. 38 % i 2019. Overskuddet kan henføres til handlen med dagligvarer og øvrige udvalgsvarer, der skabte et overskud på hhv. ca. knap 450 mio. kr. og knap 110 mio. kr. Samtidig var der et underskud indenfor beklædning på godt 65 mio. kr.

Tallene viser, at dagligvarehandlen i Odsherred Kommune under ét står stærkt. Overskuddet skyldes den omfattende turisme, herunder de mange sommerhusgæster.

Tallene viser også, at de øvrige udvalgsvarebutikker samlet set omsætter for mere end der kan forventes taget i betragtning af det lokale kundegrundlag. Overskuddet er samtidig ikke større end, at der vurderes at være potentiale for vækst, hvis en større andel af de lokale borgeres forbrug holdes hjemme i Odsherred Kommune.

Endeligt viser tallene, at Odsherred Kommune har underskud indenfor beklædning, selvom turisterne bidrager væsentligt til beklædningsbutikkerne i Odsherred Kommune. Handelsunderskuddet ville være betydeligt større uden turismen. Den væsentligste årsag til underskuddet indenfor beklædning trods den omfattende turisme er, at mange af de lokale borgere køber beklædning udenfor kommunen, herunder særligt i Holbæk.

HANDELSBALANCE I 2019 EKSKL. NETHANDEL				
Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	***Udvalgsvarer***	***I alt***
154 %	52 %	134 %	*109 %*	*138 %*
+450 mio. kr.	-65 mio. kr.	+110 mio. kr.	*+45* mio. kr.	+490 mio. kr.
Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er forhandlere af motorkøretøjer, indgår i øvrige udvalgsvarer. Tallene er summeret og derefter afrundet.				

11.1 Udvikling i handelsbalance

Handelsbalancerne inkl. nethandel for Odsherred Kommune er steget med ca. 3 %-point for dagligvarer og væsentligt med ca. 14 %-point for udvalgsvarer fra 2015 til 2019.

Ses i stedet på udviklingen i perioden 2012-2019 fremgår en samlet set moderat stigning i handelsbalancen inkl. nethandel på 11 %-point. Stigningen dækker over en stigning indenfor dagligvarer på ca. 4 %-point og en stigning på 9 %-point indenfor udvalgsvarer.

UDVIKLING I HANDELSBALANCE INKL. NETHANDEL, %					
	1998	**2007**	**2012**	**2015**	**2019**
Dagligvarer	153	158	147	148	151
Beklædning	68	76	*	*	45
Øvrige udvalgsvarer	69	74	*	*	103
Udvalgsvarer	*	*	*78*	*73*	*87*
I alt	*111*	*117*	*	*	*125*
Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er bilforhandlere, indgår i øvrige udvalgsvarer. *Handelsbalancerne fremgår ikke af de pågældende analyser.					

Stigningen i handelsbalancerne vurderes at skyldes den positive udvikling indenfor kyst- og naturturismen i de senere år. Udviklingen har også fundet sted i Odsherred Kommune, hvor antallet af kommercielle overnatninger er steget med

over 100.000 eller ca. 22 % siden 2017. Hertil kommer stigningen i antallet af ikke-kommercielle overnatninger, herunder overnatninger i eget feriehus.

UDVIKLING I ANTAL KOMMERCIELLE OVERNATNINGER			
2017	**2018**	**2019**	**2020**
460.960	434.460	482.430	564.020
Antal kommercielle overnatninger i Odsherred Kommune if. Danmarks Statistik.			

Den store stigning i handelsbalancen for udvalgsvarer vurderes også at skyldes de lokale borgeres faldende forbrug på udvalgsvarer i perioden 2015-2019. Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelse viser således et fald i det gennemsnitlige udvalgsvareforbrug pr. dansker på ca. 4 % i perioden. I samme periode er antallet af borgere i Odsherred Kommune kun steget med 1,4 %, hvorfor befolkningstilvæksten ikke har kunnet opveje faldet i forbruget pr. borger. Faldet i forbrugsgrundlaget på udvalgsvarer betyder, at turisternes forbrug i dag udgør en større andel af omsætningen og dermed vejer tungere, når handelsbalancen opgøres.

11.2 Lokalkøbsandel

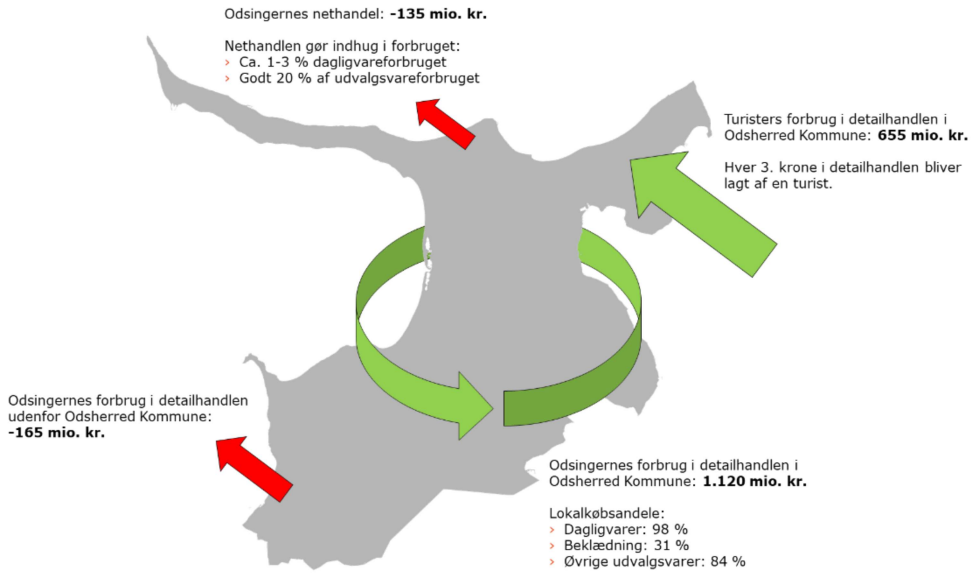
Der er ikke gennemført en kundeinterviewundersøgelse som led i analysen, hvorfor der ikke er præcise tal for, hvor og hvorfor odsingere køber ind udenfor Odsherred Kommune. Det vurderes, at mange odsingere køber tøj, sko, elektronik og boligudstyr i Holbæk.

De butiksdrivende vurderer, at turisterne i 2019 brugte i størrelsesordenen 655 mio. kr. i detailhandlen i Odsherred Kommune fordelt med ca. 465 mio. kr. på dagligvarer, ca. 30 mio. kr. på beklædning og ca. 160 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer, se afsnit 12. Trækkes turisternes forbrug ud af omsætningen i detailhandlen fås en indikation af lokalkøbsandelene, dvs. hvor stor en andel af de lokale borgeres forbrug, der lægges i detailhandlen i Odsherred Kommune.

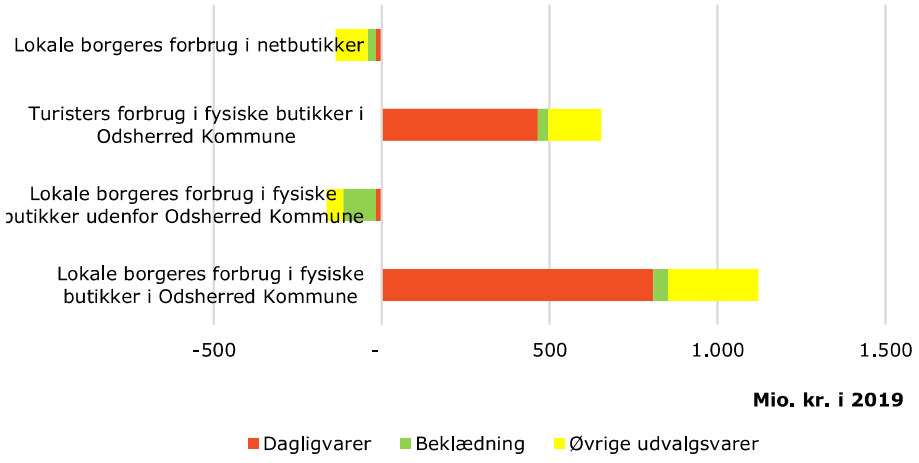
HANDELSBALANCER EKSKL. TURISTERS FORBRUG OG EKSKL. NETHANDEL I 2019				
Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	***Udvalgsvarer***	***I alt***
-15 mio. kr. 98 %	-95 mio. kr. 31 %	-50 mio. kr. 84 %	*-145 mio. kr.* *68 %*	*-165 mio. kr.* *87 %*

11.3 Forbrugsstrømme

Figur 19 viser forbrugsstrømmene ind og ud af Odsherred Kommune fordelt på hovedbrancher. Odsingerne har et samlet forbrug på daglig- og udvalgsvarer på ca. 1,4 mia. kr. pr. år. Heraf lægger odsingerne ca. 1.285 mio. kr. i fysiske butikker og godt 135 mio. kr. i netbutikker. Ud af odsingernes forbrug i fysiske butikker lægges ca. 1.120 mio. kr. i Odsherred Kommune og ca. 165 mio. kr. udenfor Odsherred Kommune. Samtidig lægger sommerhusgæster samt andre turister og besøgende ca. 655 mio. kr. i butikkerne i Odsherred Kommune. Det medfører samlet set et overskud på handelsbalancen ekskl. nethandel på ca. 490 mio. kr. pr. år.



Figur 19 *Forbrugsstrømme i 2019.*



Figur 20 *Forbrugsstrømme i 2019 opdelt på hovedbrancher. Diagrammet viser f.eks. at odsingerne i høj grad køber dagligvarer lokalt i fysiske butikker, mens en stor andel af udvalgsvarerne købes i butikker udenfor Odsherred Kommune og på nettet.*

12 Turismens betydning for handelslivet

Handelslivet i Odsherred Kommune har stor fordel af den omfattende turisme. Turisternes forbrug i detailhandlen i Odsherred Kommune var i størrelsesordenen 655 mio. kr. i 2019. Det svarer til ca. 37 % af den samlede omsætning i detailhandlen. Turisternes forbrug i restauranterne og andre spisesteder samt i forretninger indenfor personlig pleje var i størrelsesordenen godt 20 mio. kr. svarende til ca. 32 % af den samlede omsætning i de to erhverv i de tre bymidter. I kystbyerne er andelene væsentligt højere.

Byernes handelsmiljø er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist i Odsherred Kommune, samtidig med at detailhandlen, spisestederne og kulturtilbuddene sandsynligvis er den vigtigste kilde til at gøre turismen til lokal indtjening og lokale arbejdspladser. Turismen betyder også, at de lokale borgere har adgang til et større udbud af forretninger end ellers.

ANVENDT METODE
De forretningsdrivende er blevet bedt om at vurdere, hvor stor en andel af omsætningen i deres forretning, der kommer fra turister, både udenlandske og danske turister såvel som overnattende turister, herunder sommerhusgæster, og endagsturister. Forhandlere af motorkøretøjer indgår ikke i denne del af analysen.

12.1 Turisters forbrug i detailhandlen

Turisternes forbrug i detailhandlen i Odsherred Kommune udgjorde ca. 655 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 465 mio. kr. på dagligvarer, ca. 30 mio. kr. på beklædning og knap 160 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Målt i kr. og ører lagde turisterne altså flest penge i dagligvarebutikkerne. Ses på turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning indenfor hovedbrancherne er fordelingen mere jævn, men med størst andel indenfor beklædning og med mindst andel indenfor SPV. Fordelingen svarer til fordelingen i andre kommuner med megen turisme.

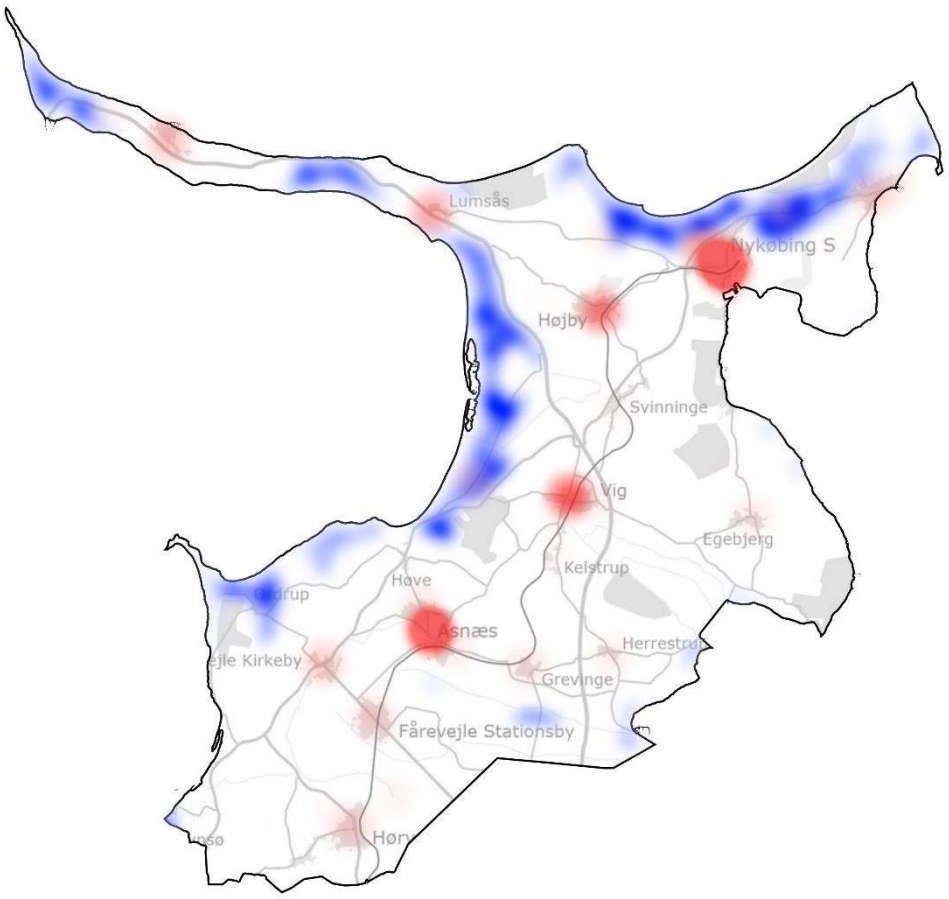
Til sammenligning blev af det Epinion for Dansk Kyst og Naturturisme estimeret, at det årlige totalforbrug blandt feriehusejere i Odsherred Kommune var i størrelsesordenen 725 mio. kr. i 2017. Totalforbruget omfatter både forbrug i detailhandlen, i kundeorienterede serviceerhverv, museer og events samt, offentlig transport mv. Totalforbruget blev estimeret på baggrund af det årlige totalforbrug pr. husstand og antallet feriehuse i Odsherred Kommune. Omkring 98 % af feriehusene i Odsherred Kommune er ejet af personer med bopæl udenfor Odsherred Kommune.

TURISTERS FORBRUG I 2019			
	Omsætning, mio. kr.	**Turisters forbrug, mio. kr.**	**Andel, %**
Nykøbing-Rørvig	655	220	34
Højby	150	65	42
Odden	165	115	72
Vig	230	90	39
Egebjerg	*	*	26
Asnæs	355	100	27
Fårevejle	100	35	34
Grevinge	*	*	13
Vallekilde-Hørve	65	20	32
Odsherred Kommune	*1.775*	*655*	*37*
*Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.			

Nykøbing-Rørvig er klart topscorer målt på volumen. Turisterne lagde ca. 220 mio. kr. i detailhandlen i Nykøbing-Rørvig i 2019. De ca. 220 mio. kr. er fordelt med ca. 50 % på dagligvarer og ca. 50 % udvalgsvarer. Måles på andelen af den samlede omsætning, fremgår det, at turisterne udgør en særlig stor del af kundegrundlaget på Odden. I omkring 100 af butikkerne udgjorde turisternes forbrug størstedelen af omsætningen.



Figur 21 Legetøjsbutik på Algade i Nykøbing.

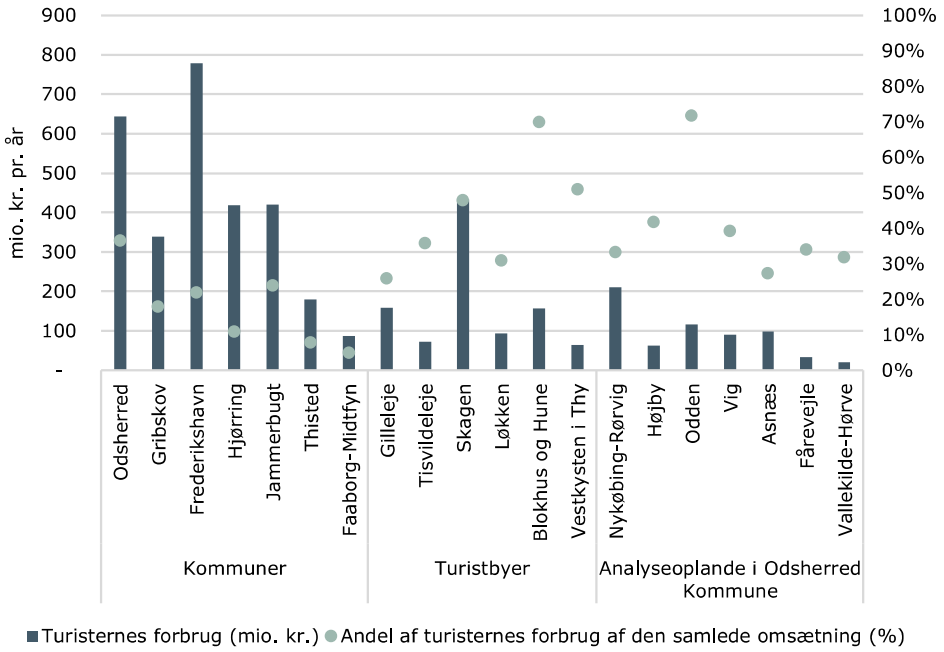


Figur 22 *Varmekort, der viser koncentrationer af omsætning (rødt) og feriehuse (blåt).*

Shopping er for mange en ferieaktivitet, og de uafhængige butikker tilbyder en unik shopping-oplevelse. Derfor besøger mange turister på ferien spændende og hyggelige butikker, som ikke findes hjemme, og generelt besøger turister oftere uafhængige butikker på ferien end i dagligdagen, hvor kædebutikker i større grad tilvælges. Det er også tilfældet i Odsherred Kommune; mens turisternes forbrug udgjorde ca. 36 % af omsætningen i kædebutikkerne, var tallet hele 43 % for de uafhængige butikker.

Samtidig lægger turisterne dog også mange penge i kædebutikkerne, og målt i kr. og ører lægger turisterne flest penge i de store dagligvarebutikker. Sommerhusejerne bruger sandsynligvis også en del penge i f.eks. byggemarkeder, når der købes ind til vedligeholdelse af sommerhuset.

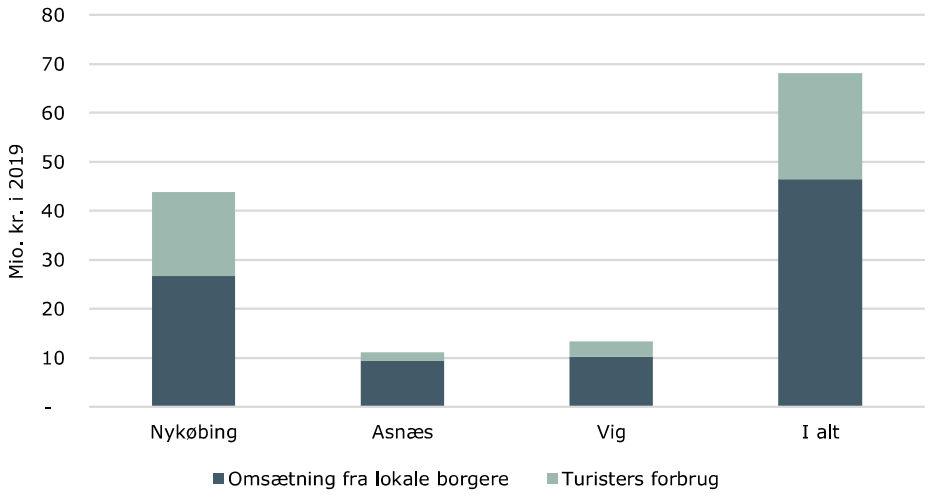
Turisternes forbrug i detailhandlen i Odsherred Kommune er sammenlignet med turisternes forbrug i andre kommuner og kystbyer med megen turisme, og hvor data er tilgængeligt. De undersøgte kommuner og byer er forskellige. I de nordjyske kommuner er der f.eks. en høj andel af købestærke nordmænd og mange tyskere. I Odsherred er der en højere andel af danske turister.



Figur 23 *Turismens betydning for detailhandlen i analyseoplandene i Odsherred Kommune samt i kommunen under ét sammenlignet med andre kommuner og kystbyer med megen turisme.*

12.2 Turisters forbrug i kundeorienterede serviceerhverv

Turisternes forbrug indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidte udgjorde ca. 22 mio. kr. i 2019 fordelt med ca. 18 mio. kr. på restauration og ca. 4 mio. kr. indenfor personlig pleje. Turisternes forbrug udgjorde ca. 48 % af den samlede omsætning indenfor restauration og ca. 13 % indenfor personlig pleje. Alene i restaurationserhvervet i Nykøbing bymidte lagde turisterne ca. 15 mio. kr., hvilket svarer til godt 50 % af den samlede omsætning i restaurationserhverv i Nykøbing bymidte.



Figur 24 *Turisters forbrug som andel af den samlede omsætning i de tre undersøgte bymidter i 2019.*



Figur 25 *Hotel på Algade i Nykøbing.*

I omkring 10 af de kundeorienterede serviceerhverv udgjorde turisternes forbrug størstedelen af omsætningen. Tallene viser med tydelighed, at turisterne er afgørende for omsætningen i restaurationserhvervet i Odsherred Kommune, mens turismens betydning for forretningerne indenfor personlig pleje er mere beskeden.

TURISTERS FORBRUG SOM ANDEL AF OMSÆTNING I 2019, %			
	Restauration	**Personlig pleje**	***I alt***
Nykøbing bymidte	51	14	*39*
Asnæs bymidte	35	11	*23*
Vig bymidte	40	9	*15*
I alt	*48*	*13*	*32*



Figur 26 Udvalgsvarebutik på Algade i Nykøbing.

13 Handelslivets betydning for beskæftigelsen

Handelslivet rummer mange lokale arbejdspladser og har stor betydning for beskæftigelsen. I detailhandlen i Odsherred Kommune er der arbejdspladser svarende til ca. 900 fuldtidsstillinger. I restaurationsbranchen og forretningerne indenfor personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter er der yderligere godt 105 fuldtidsstillinger.

ANVENDT METODE

For hver aktiv forretning er antallet af deltids- og fuldtidsansatte registreret ved direkte henvendelse til den forretningsdrivende eller ved vurdering under besigtigelsen. Antallet af ansatte er omregnet til antal fuldtidsansatte.

13.1 Beskæftigede i detailhandlen

Detailhandlen i Odsherred Kommune rummer mange arbejdspladser. I alt svarer de mange deltids- og fuldtidsstillinger til ca. 900 fuldtidsstillinger. Heraf er ca. 430 ansatte i dagligvarebutikkerne og i alt ca. 470 i udvalgsvarebutikkerne og butikker med SPV. De fuldtidsansatte i udvalgsvarebutikkerne fordeler sig med ca. 65 ansatte i beklædningsbutikkerne, ca. 225 ansatte i de øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 180 ansatte i butikkerne med SPV.

Omkring 45 % af alle jobs i detailhandlen i Odsherred Kommune findes i Nykøbing-Rørvig, hvor det største udbudspunkt også findes. Detailhandlen i Nykøbing-Rørvig rummer således ca. 400 fuldtidsstillinger. Antallet af fuldtidsstillinger i Nykøbing-Rørvig er omtrent ligeligt fordelt mellem Nykøbing bymidte og Nykøbing-Rørvig i øvrigt.

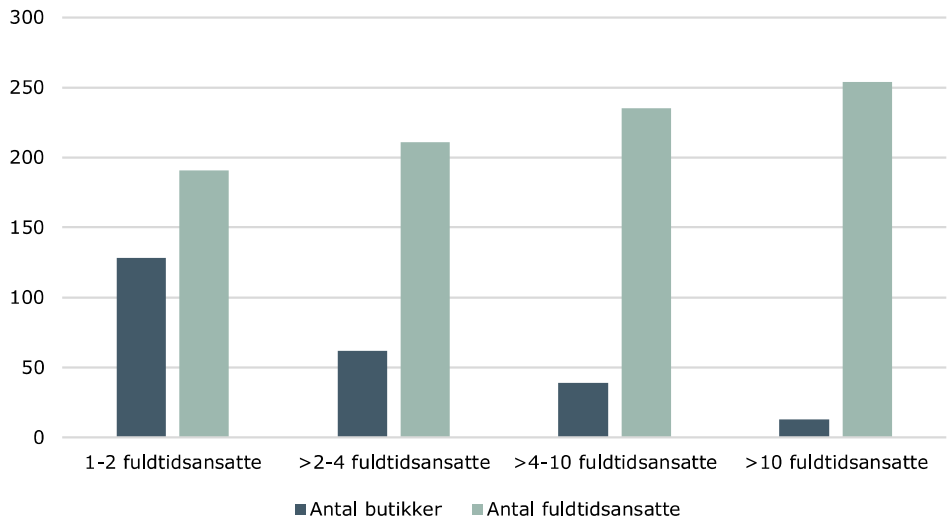
Detailhandlen i Asnæs rummer ca. 195 fuldtidsstillinger, hvoraf butikkerne i Asnæs Centret vurderes at tegne sig for ca. 150 fuldtidsstillinger. I hvert af de øvrige analyseoplande findes mellem ca. 15-70 fuldtidsstillinger.

Andelen af butikker udenfor kædesamarbejde i Odsherred Kommune er væsentligt højere end landsgennemsnittet, og ca. 160 fuldtidsstillinger er enten besat af selvstændige eller ansatte i en uafhængig butik. Andelen af fuldtidsstillinger, der er besat af selvstændige eller ansatte i en dagligvare- eller udvalgsvarebutik udenfor kædesamarbejde, er ca. 20 %.

ANTAL FULDTIDSANSATTE I 2019					
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	***I alt***
Nykøbing-Rørvig	*149*	*32*	*110*	*111*	*402*
Nykøbing bymidte	82	27	75	6	190
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	67	5	35	105	212
Højby	27	1	11	*11*	*50*
Odden	35	1	5	*3*	*44*
Vig	*46*	*3*	*10*	*11*	*70*
Vig bymidte	31	2	5	-	38
Vig i øvrigt	15	1	5	11	32
Egebjerg	7	-	7	-	*14*
Asnæs	*99*	*24*	*57*	*14*	*194*
Asnæs bymidte	90	24	52	-	166
Asnæs i øvrigt	9	-	5	14	28
Fårevejle	45	3	11	*11*	*70*
Grevinge	8	-	4	*11*	*23*
Vallekilde-Hørve	13	-	8	*9*	*30*
Odsherred Kommune	*429*	*64*	*223*	*181*	*897*

Detailhandlen i Odsherred Kommune er kendetegnet ved mange mindre butikker med få ansatte pr. butik. Svarende til ca. 120 fuldtidsansatte arbejder således i små butikker med 1-2 ansatte, og godt 50 % af fuldtidsstillingerne findes i små og mindre butikker med 1-4 ansatte.

Samtidig findes en stor andel af arbejdspladserne i nogle få, men store butikker, herunder særligt de store dagligvarebutikker, men også forhandlere af motorkøretøjer og byggemarkeder. De 13 største butikker, som kun udgør 5 % af butiksbestanden, står således for ca. 30 % af arbejdspladserne målt i antal fuldtidsansatte.



Figur 27 *Antal butikker og fuldtidsansatte fordelt på butiksstørrelser målt i antal fuldtidsansatte. Figuren viser f.eks. at der er ca. 190 fuldtidsstillinger i de ca. 130 butikker med 1-2 fuldtidsansatte pr. butik.*

13.2 Beskæftigede i kundeorienterede serviceerhverv

Der er svarende til godt 105 fuldtidsansatte indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter. Heraf er knap 65 ansat indenfor restauration og knap 45 ansat indenfor personlig pleje.

Arbejdspladserne indenfor restauration er koncentreret i Nykøbing bymidte, mens forretningerne indenfor personlig pleje er mere spredt i kommunen; ca. 50 % af arbejdspladserne indenfor restauration findes i Nykøbing, mens ca. halvdelen findes i Asnæs og Vig bymidter under ét.

ANTAL FULDTIDSANSATTE I 2019			
	Restauration	**Personlig pleje**	***I alt***
Nykøbing bymidte	49	26	*75*
Asnæs bymidte	11	9	*20*
Vig bymidte	3	9	*12*
I alt	*63*	*44*	*107*

13.3 Turismens betydning for beskæftigelsen

Turisternes forbrug udgør en stor del af omsætningen i handelslivet, og omfanget af turismen har direkte betydning for antallet af ansatte. Særligt i turistsæsonen er der et stort behov for arbejdskraft. På baggrund af turisternes forbrug som andel af den samlede omsætning samt data om antal ansatte i handelslivet vurderes det, at turismen generer omkring 320 fuldtidsstillinger i detailhandlen i Odsherred Kommune og omkring 35 fuldtidsstillinger indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter.

De fleste turismeafledte stillinger findes indenfor dagligvarebranchen efterfulgt af de øvrige udvalgsvarebutikker, butikkerne med SPV og endeligt beklædningsbutikkerne. Der er ikke samlede tal for antallet af arbejdspladser genereret af turismen indenfor de kundeorienterede serviceerhverv. Opgørelsen for restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig illustrerer dog, at der også indenfor serviceerhvervene er et væsentligt antal arbejdspladser genereret af turismen.

TURISMENS BETYDNING FOR BESKÆFTIGELSEN, ANTAL FULDSSTIDSSTILLINGER I 2019				
Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	**Restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidter**
165	25	90	40	35

Herudover skaber turismen et eksistensgrundlag for en del forretninger, der også besøges af odsingere, men som ikke ville være rentable uden turisternes forbrug.



Figur 28 Butiks og spisested på Algade i Nykøbing.

14 Effekter af COVID-19

Situationen med COVID-19 har betydet, at flere danskere har holdt ferie i Odsherred Kommune end normalt. De flere sommerhusgæster har betydet en vækst i omsætningen i detailhandlen i Odsherred Kommune på i størrelsesordenen 120 mio. kr. eller 7 % i 2020 set ift. 2019.

ANVENDT METODE

Ved indsamlingen af oplysninger om omsætning, turisters forbrug og antal ansatte er den forretningsdrivende blevet spurgt om oplysninger for både 2019 og 2020. Tallene giver indikation af effekterne af Coronakrisen målt på de tre indikatorer.

Butikker, som ikke havde omsætning i 2019 eller 2020, og butikker, der er lukket, indgår ikke.

Effekterne af COVID-19 på landsplan for detailhandlen, nethandlen og de kundeorienterede serviceerhverv er beskrevet nærmere i afsnit 15.3.1 og 15.4.1.

Omsætningen i detailhandlen i Odsherred Kommune steg med ca. 120 mio. kr. eller ca. 7 % fra 2019 til 2020. Dagligvareomsætningen steg med ca. 85 mio. kr. og udvalgsvareomsætningen steg med ca. 35 mio. kr. Hver af de to stigninger udgjorde ca. 7 %. Stigningen indenfor udvalgsvarer dækker over en stigning i beklædningsomsætningen på ca. 2 mio. kr. eller ca. 3 % og en stigning indenfor øvrige udvalgsvarer på godt 30 mio. kr. eller ca. 8 %.

UDVIKLING I ÅRLIG OMSÆTNING I 2019-2020

Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	*I alt*
+84 mio. kr.	+2 mio. kr.	+32 mio. kr.	+118 mio. kr.
+7 %	+3 %	+8 %	+7 %

Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er bilforhandlere, indgår i øvrige udvalgsvarer.

Det vurderes sandsynligt, at især butikkerne beliggende i direkte tilknytning til sommerhusområderne har oplevet de største stigninger. Der kan dog ikke ud fra data udledes en sammenhæng mellem stigningens størrelse og geografi, dvs. at stigningen skulle have været større eller mindre i bestemte dele af Odsherred Kommune.

For dagligvarer er turisternes andel af omsætningen steget med i størrelsesordenen 5 %, mens der kun er sket begrænsede ændringer indenfor beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Omsætningen indenfor restauration og personlig pleje i Nykøbing, Asnæs og Vig bymidte har kun i begrænset omfang ændret sig fra 2019 til 2020. Dette er både tilfældet for de enkelte hovedbrancher og de enkelte bymidter. Der kan være flere forklaringer på, at omsætningen i de kundeorienterede serviceerhverv ikke er steget i samme omfang som omsætningen i detailhandlen. Dels har kunderne ikke i samme omfang som for detailhandelsvarer et "opsparet"

forbrug, der indløses ved genåbning af f.eks. restauranter og frisører. Derudover har afstandskravene i f.eks. restauranter lagt en større begrænsning på kapaciteten end i detailhandlen. Endeligt er det muligt, at del af en vækst er sket udenfor bymidterne, herunder i mobile sagsvogne på street food markeder ved sommerhusområderne.

Data indikerer ingen væsentlige ændringer i antallet af beskæftigede i handelslivet. Blandt de butikker, der var aktive i både 2019 og 2020, er der således samlet set ikke sket en ændring i antallet af ansatte. Der ses heller ikke signifikante ændringer i antallet af ansatte indenfor de enkelte hovedbrancher eller analyseoplande.

15 Forbrugsgrundlag og arealbehov

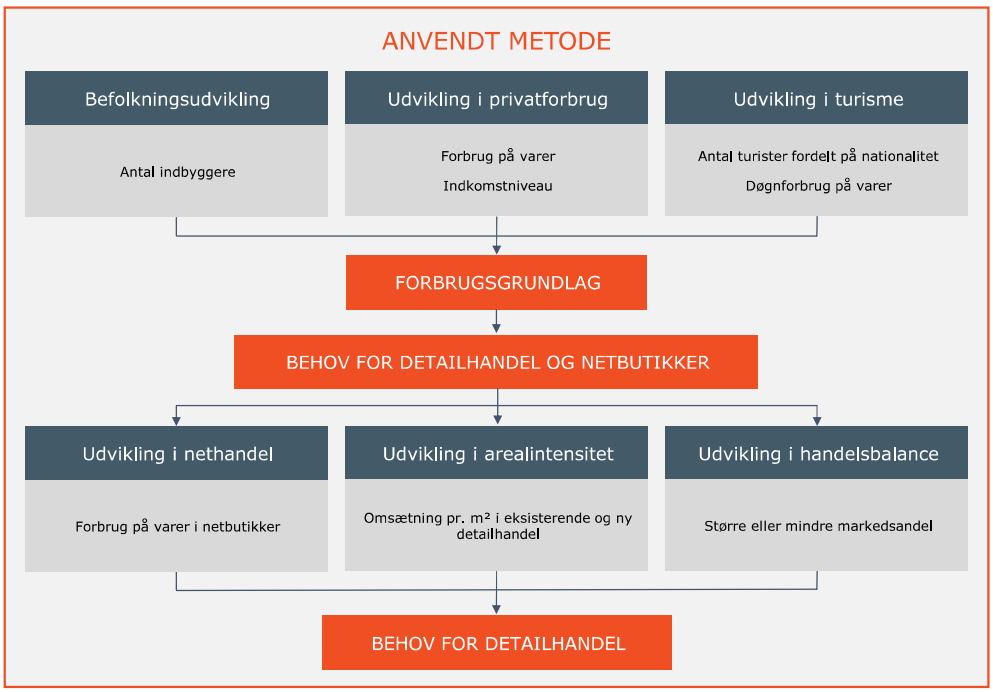
Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, udviklingen i turismen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste godt 10 år har budt på stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen indenfor detailhandlen er usikker.

Den igangværende krise i handelslivet affødt af Coronavirus har medført et pludseligt og meget markant fald i forbruget indenfor nogle varegrupper og services og drastisk ændrede indkøbsmønstre. Det forventes, at den igangværende krise er midlertidig, at situationen vil normalisere sig, og at følgende forhold vil påvirke handelslivet i Odsherred Kommune på længere sigt:

- Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- Befolkningsudviklingen
- Udviklingen i privatforbruget
- Udviklingen i nethandlen
- Udvikling i handelsbalancen overfor omverdenen, herunder udviklingen i turismen og den regionale konkurrencesituation
- Udviklingen i butikkernes arealintensitet

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode; et maksimumsscenarie, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Odsherred Kommune, og et minimumsscenarie, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af før oplistede parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling, hvilket beskrives i det følgende.

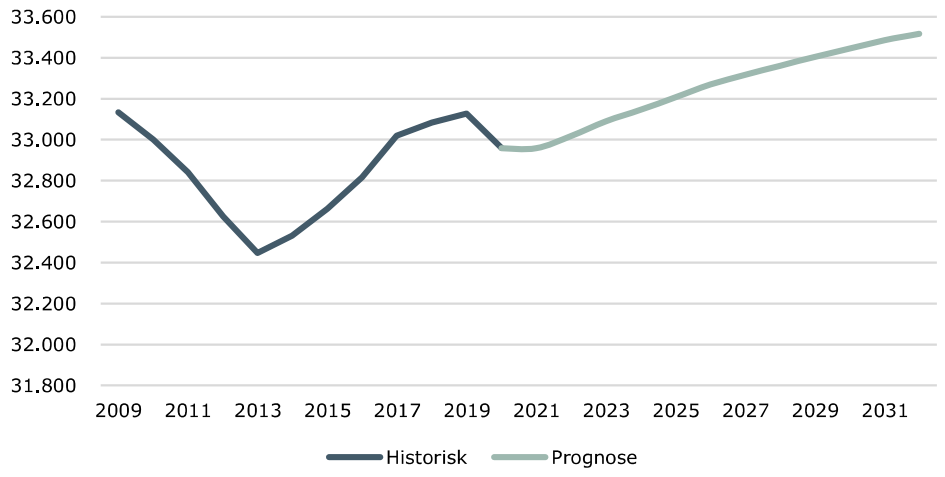
15.1 Aktiv udvikling af handelslivet

En aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med f.eks. offentlige funktioner og boliger, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er økonomisk forpligtigende samarbejder inspireret af business improvement district-modellen (BID).

15.2 Stigende indbyggertal

I perioden 2013-2019 steg indbyggertallet i Odsherred Kommune med i alt ca. 680 borgere eller ca. 2 % for derefter at falde med ca. 170 borgere eller ca. 0,5 % fra 2020 til 2021.

Frem mod 2032 forventes jf. befolkningsprognosen fra 2020 en vækst i indbyggertallet på ca. 560 borgere eller ca. 1,7 %. I de enkelte skoledistrikter forventes en ændring i indbyggertallet fra ca. -175 borgere og ca. -5 % til ca. +420 borgere eller ca. +11 %. Den største befolkningstilvækst på ca. 420 borgere forventes i skoledistriktet Højby og svarer med de nuværende forbrugstal til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i fysiske butikker på ca. 10 mio. kr. Befolkningstilvæksten i de enkelte skoledistrikter medfører således ikke i sig selv et behov for arealudlæg.



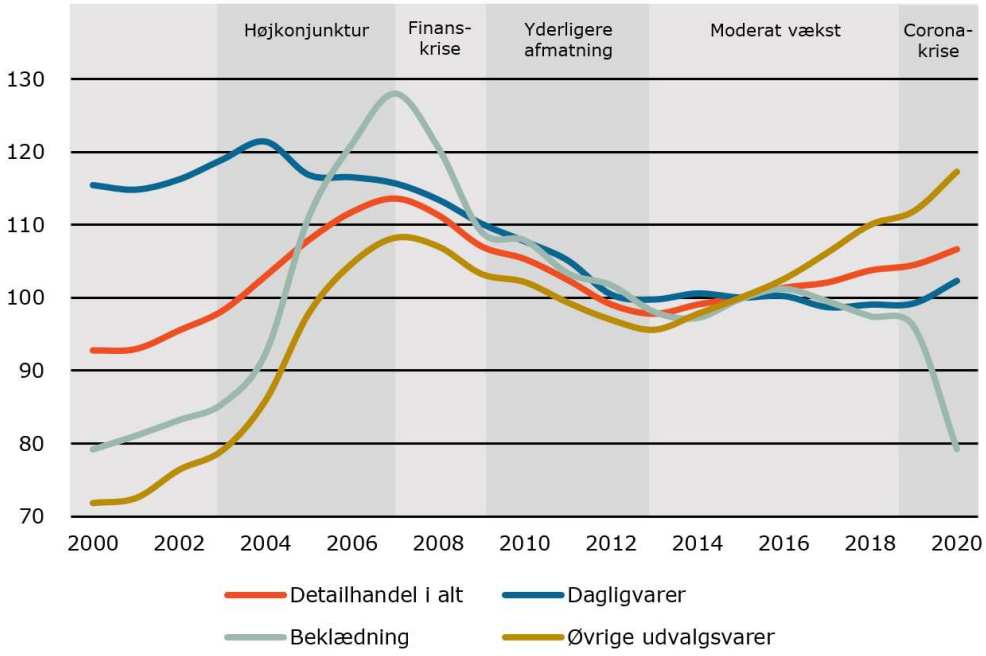
Figur 29 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Odsherred Kommune.

I både minimums- og maksimumsscenariet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

15.3 Udvikling i privatforbrug

Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005 [1].
- Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 og frem til 2020 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau.
- Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.
- Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 30 *Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden

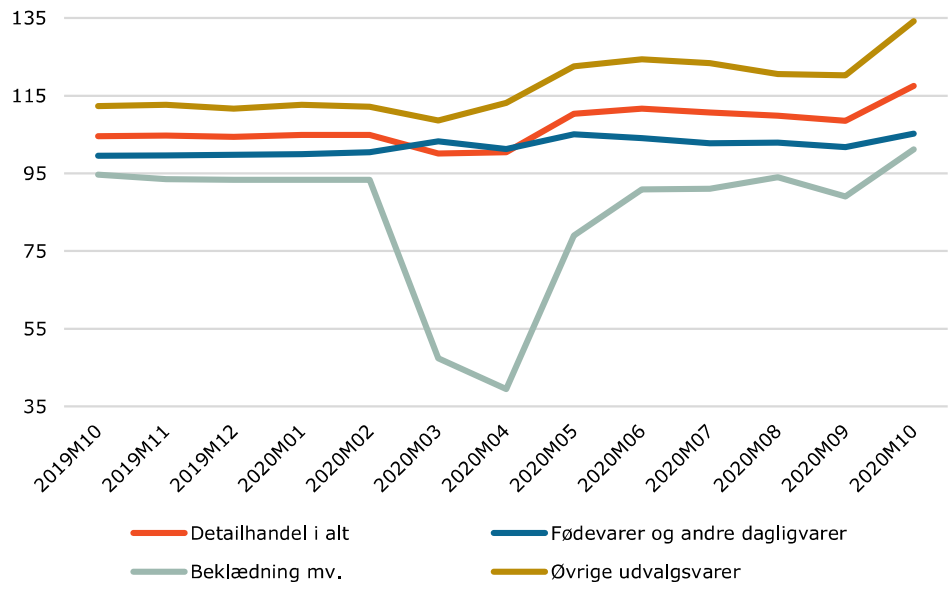
[1] Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i 2019.

2013, et niveau væsentligt højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

15.3.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Figur 31 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Corona, og i den første tid efter genåbningen.



Figur 31 *Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation, i perioden oktober 2019 – oktober 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsikkerhed,
- at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,

- at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet,
- at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladsens kantine som normalt,
- at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvareforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- At mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke har været lukkede.

15.3.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge. I minimumsscenariet regnes med en svag vækst, mens der i maksimumsscenariet regnes med en moderat vækst.

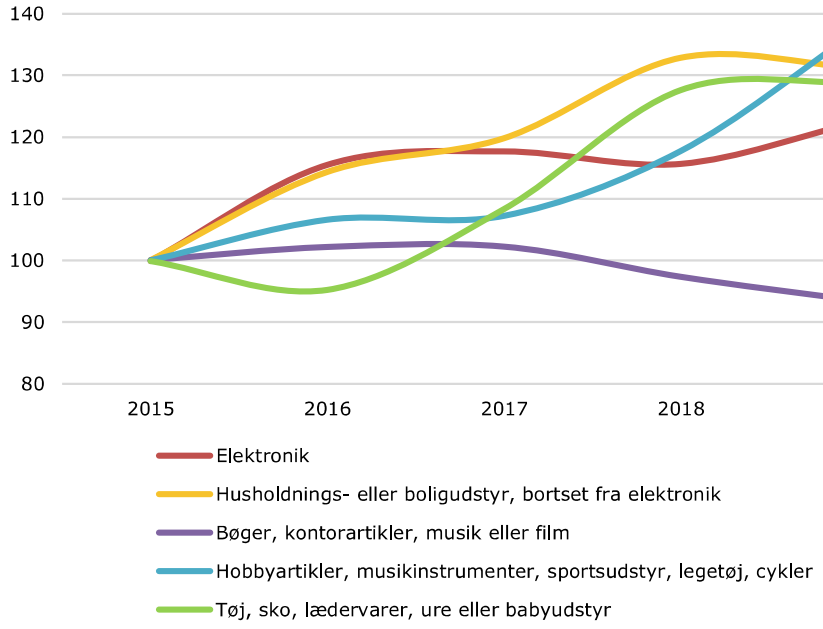
15.4 Stigende nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

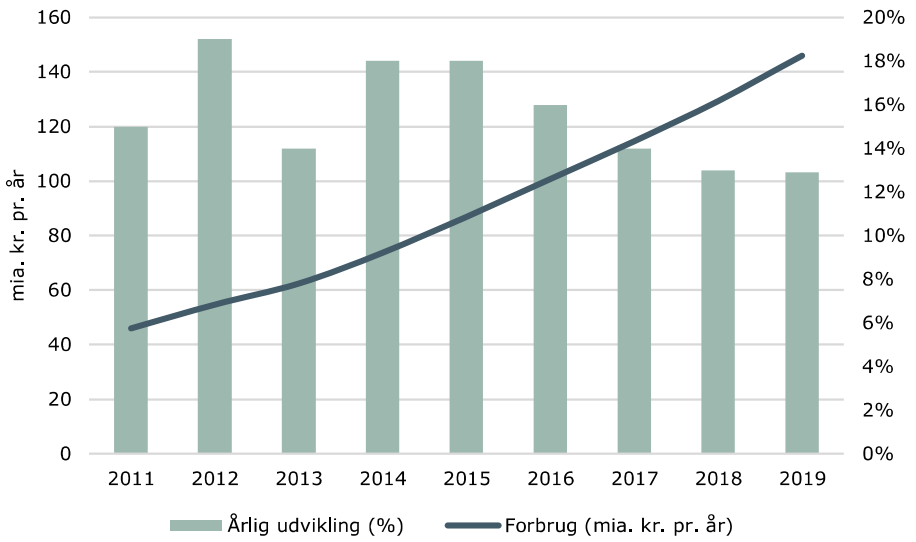
Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest under krisen som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det

vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, men at andelen er lavere i Odsherred Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 32 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

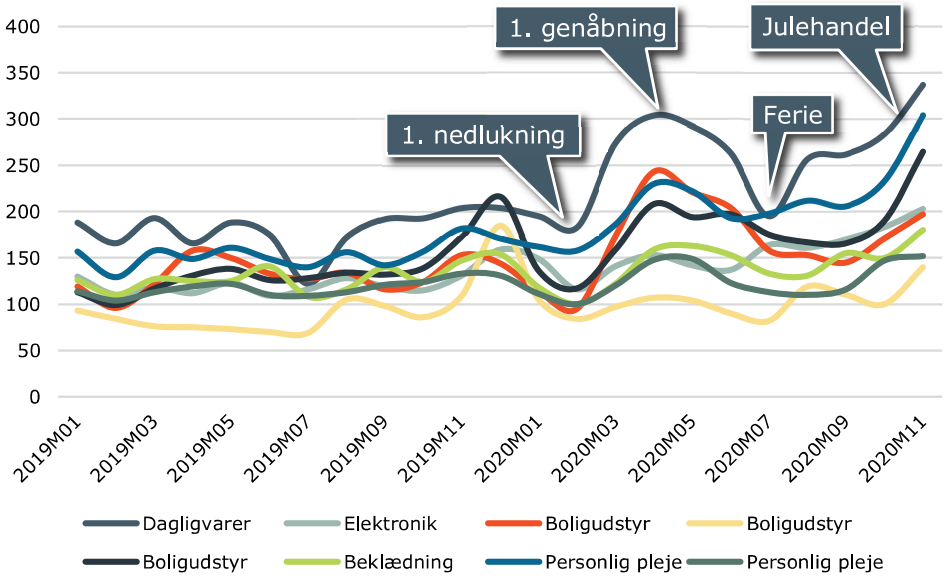


Figur 33 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

15.4.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald. For dagligvarer kan stigningen i efteråret skyldes, at forbrugerne igen har modtaget måltidskasser efter sommerferien, mens stigningen i november og december i høj grad kan henføres til julehandlen.



Figur 34 *Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST.*

15.4.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

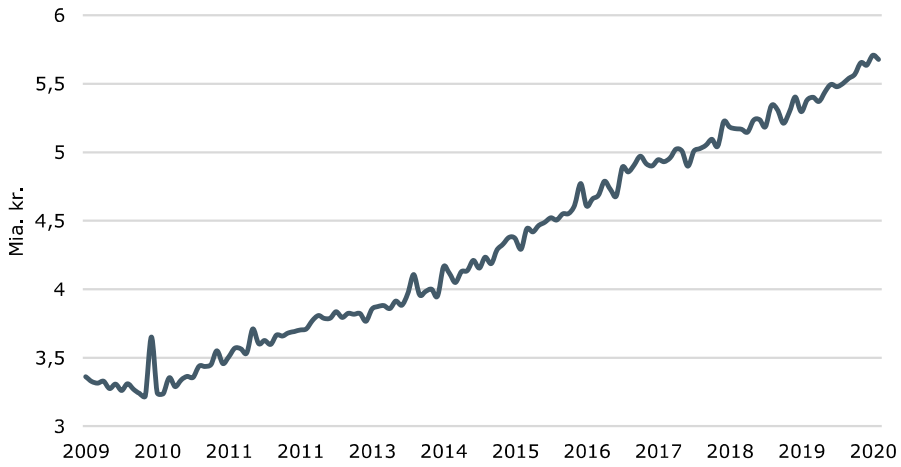
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og detailhandlere har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher.

Det er endnu for tidligt at vurdere betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang den øgede nethandelsandel fastholdes, om nethandelsandelen falder lidt for derefter at lægge sig lidt over niveauet før krisen, eller om det er begyndelsen til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

15.5 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udskænkningssteder i bl.a. lokalbyerne, og tæt på hvor sommerhusgæsterne færdes. I en undersøgelse fra Dansk Kyst- og Naturturisme fra 2018 blev 755 sommerhusejere i Odsherred Kommune spurgt om, hvilke arrangementer, der kunne motivere dem at bruge deres feriehus mere. 23 % svarede, at en madfestival kunne få dem til at bruge en weekend mere i feriehuset.



Figur 35 *Salg i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche op til Corona-krisen.*

Dagligvarekæderne er opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger

med drive-in mv. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i de senere år. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten aftager.

15.6 Udvikling i handelsbalance

Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i turismen og udviklingen i den regionale konkurrencesituation.

15.6.1 Udvikling i turismen

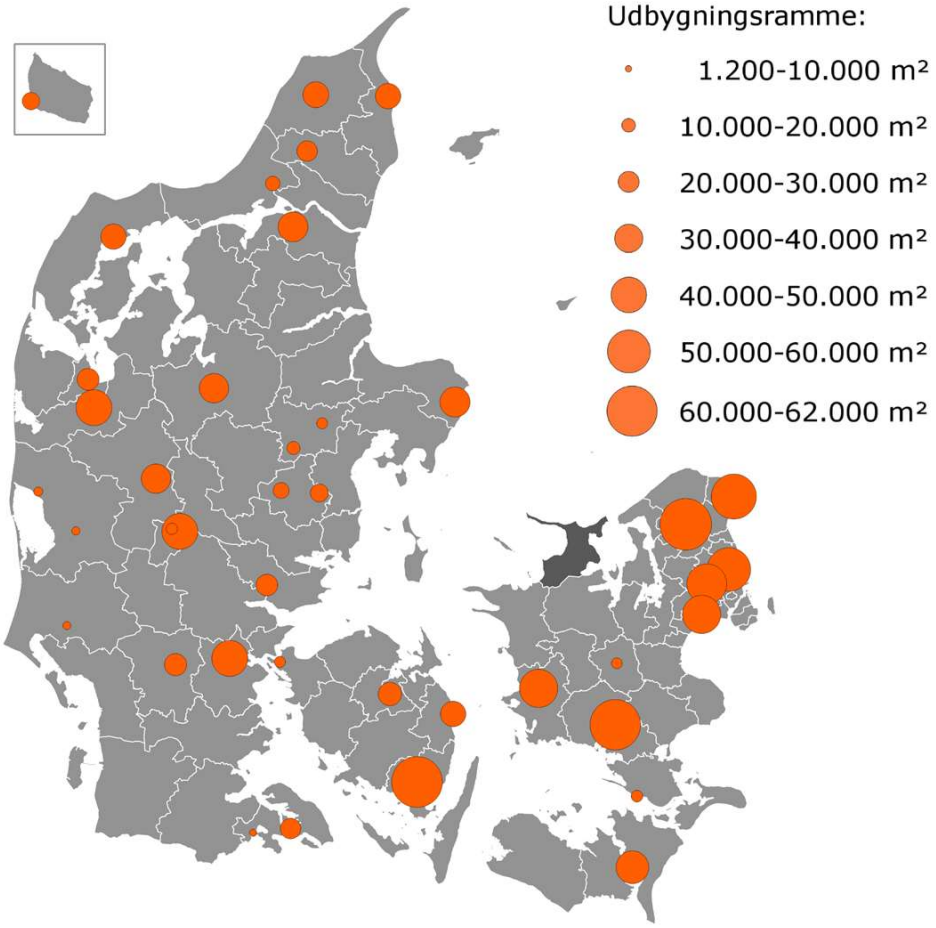
VisitDenmarks nyeste tal for turisternes døgnforbrug viser, at døgnforbruget, herunder de danske turisters forbrug i detailhandlen, er steget væsentligt i perioden 2014-2017. Antallet af overnatninger i Danmark, herunder i kystkommunerne, har været stigende i en årrække. En fortsat vækst i turismen vil påvirke handelsbalancerne i positiv retning.

15.6.2 Udvikling i regional konkurrencesituation

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i hhv. Odsherred og Holbæk Kommune.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgsvarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarebutikker påvirke handlen på tværs af kommunegrænser.

Arealrammen for Holbæk Megacenter er 106.000 m². Det giver ifølge en opgørelse fra 2019 mulighed for yderligere ca. 15.000 m² store udvalgsvarebutikker. En sådan udbygning vil i yderligere grad kunne anspore odsingere til at købe udvalgsvarer i Holbæk. En konsekvensvurdering fra 2019 viser, at der kan forventes en nedgang i den årlige udvalgsvareomsætning i Odsherred Kommune på i størrelsesordenen 11 mio. kr. som følge af en fuldstændig udnyttelse af udbygningsrammen. Konsekvensvurderingen viser samtidig, at udbygningen særligt vil påvirke eksisterende udvalgsvarebutikker lokalt i Holbæk samt andre i større handelsbyer, herunder Roskilde og Slagelse.



Figur 36 *Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af Planloven i 2017. Kilde: COWI, marts 2021.*

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. Derfor er det kun ændringer i dagligvarebutiksstrukturen i form af udvidelse eller nyetableringer i byerne nær kommunegrænsen, herunder i Hørve, Svinninge og Fårevejle Stationsby, som kan få en vis virkning på handelsbalancen. God biltilgængelighed i kraft af placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet og med gode parkeringsmuligheder er forhold, der bidrager til at butikkerne appellerer til pendlere og dermed holder mere dagligvareomsætning hjemme i Odsherred Kommune.

15.6.3 Samlet vurdering af udvikling i handelsbalance

I minimumsscenariet er det forudsat at handelsbalancerne fastholdes på de nuværende niveauer.

I maksimumsscenariet er det forudsat, at handelsbalancen for dagligvarer stiger fra 154 % til 159 %, hvilket er 1 %-point over niveauet i 2008. Stigningen vil forudsætte, at der ikke sker et fald i turismen, at de eksisterende dagligvarebutikker forbliver attraktive for forbrugerne, og at der enten sker nyetableringer eller at der sker en yderligere vækst i turismen. Det er forudsat, at handelsbalancen for beklædning stiger fra 52 % til 62 %, hvilket vurderes som opnåeligt set i lyset af den omfattende turisme. Endeligt er det forudsat at handelsbalancen for

øvrige udvalgsvarer stiger fra 134 % til 145 %, bl.a. som følge af etableringen af nye større udvalgsvarebutikker i et aflastningsområde.

15.7 Konstant arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Der er i minimumsscenariet forudsat en uændret arealintensitet, mens der i maksimumsscenariet er forudsat en lidt højere arealintensitet før øvrige udvalgsvarer grundet en udbygning i et aflastningsområde med forventeligt mere arealeffektive øvrige udvalgsvarebutikker.

15.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen, privatforbruget og handelsbalancerne, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenariet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Odsherred Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende.

Resultatet af minimumsscenariet er, at der bliver behov for i størrelsesordenen 9.500 m² mindre detailhandel. Tallet dækker over et reduceret behov på ca. 1.700 til dagligvarebutikker, et reduceret behov på ca. 700 m² til beklædningsbutikker, et reduceret behov på ca. 7.100 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2033. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et nyt aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenariet er det desuden forudsat, at detailhandlen i Odsherred Kommune erobrer markedsandele.

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 16.700 m². Tallet dækker over et behov for

yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 4.900 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 1.700 m², et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt i størrelsesorden 10.100 m².

For begge scenarier gælder, at der kan være et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer. En vurdering af behovet for yderligere bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer er dog vanskelig, og kan med fordel tage udgangspunkt i konkrete efterspørgsel frem for et beregnet behov.

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL FREM MOD 2031		
Scenarie	**Dagligvarer**	**Udvalgsvarer og SPV***
Minimum	-1.700 m²	-7.800 m²
Maksimum	+4.900 m²	+11.800 m²
*Ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.		

Tabel 1 *Behov for yderligere areal i Odsherred Kommune i minimums- og maksimumsscenariet frem mod 2033. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.*

16 Nyt aflastningsområde

Et evt. nyt aflastningsområde i Nykøbing vil styrke Nykøbing i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Odsherred Kommune. Et aflastningsområde vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

16.1 Formålet med aflastningsområdet

Formålet med et evt. aflastningsområde er at skabe attraktive etableringsmuligheder til såkaldte boksbutikker i form af store udvalgsvarebutikker. Det er butikker, som typisk ikke kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil. Et eksempel på et stort aflastningsområde er Holbæk Megacenter og eksempler på kæder med boksbutikker er Harald Nyborg, thansen, Petworld, Garant, BabySam og ILVA.



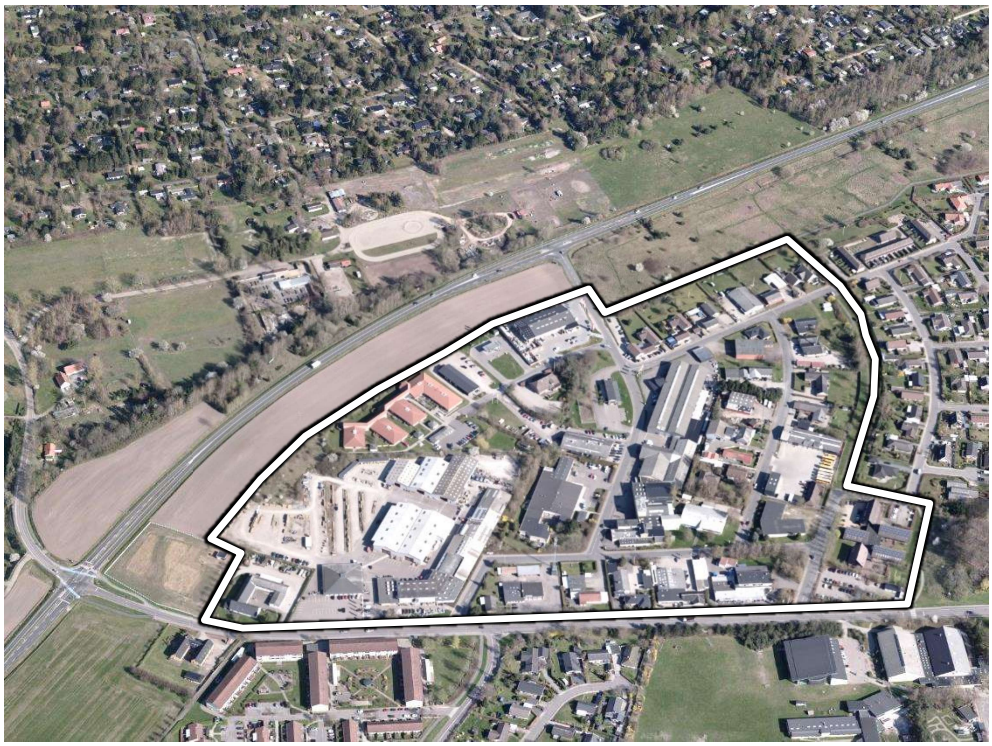
Figur 37 *Udsnit af Holbæk Megacenter ved Omfartsvejen. Aflastningsområdet har en arealramme på 106.000 m².*

Planlægningen for et aflastningsområde i Nykøbing skal bidrage til at handelslivet i Odsherred Kommune udvikles med butikker, som ikke i forvejen findes i Nykøbing, så borgere i Odsherred Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Holbæk, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik.

16.2 Aflastningsområdets placering

Aflastningsområdets principielle placering fremgår af Figur 39 og omfatter et område ved Vesterlyngvej, se Figur 38, hvor der i dag ligger fem butikker med SPV i form af tre byggemarkeder, en møbelbutik og en bilforhandler, samt tre udvalgsvarebutikker i form af en boligudstyrsbutik, en dyrehandel og en cykelhandler.

I området er der mulighed for etablering af optimalt disponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiksanlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn.



Figur 38 *Den principielle afgrænsning af et evt. aflastningsområde ved Vesterlyngvej i Nykøbing. Størstedelen af området er i den gældende planlægning udlagt til butikker med SPV. Arealrammen for området er p.t. 15.700 m².*



Figur 39 *Den principielle afgræsning af et evt. aflastningsområde ved Vesterlyngvej og angivelse af eksisterende butikker i området.*

16.3 To scenarier

Størstedelen af området på Figur 39 er i den gældende planlægning udlagt til butikker med SPV, dvs. butikker med f.eks. biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver og rummer allerede en del butikker. I området er der potentiale for at udvikle en stærkere klynge af butikker med f.eks. bil-, hus-, have- og fritidsudstyr, men det forudsætter, at området omklassificeres til aflastningsområde.

Hensigten med ændringen af Planlovens detailhandelsbestemmelser om aflastningsområder i 2017 er, at en effektiv butiksstruktur fremmes ved at skabe plads til store butikker, herunder især store udvalgsvarebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i de historiske bymidter. Det betyder, at der ikke kan planlægges for et aflastningsområde i Nykøbing, der muliggør etablering af butikker, der uden videre kan indpasses i bymidten, og der kan ikke udelukkende planlægges for et aflastningsområde til dagligvarebutikker.

I det følgende beskrives to scenarier for aflastningsområdet: Scenarie 1, hvor den nye detailhandel i aflastningsområdet reguleres restriktivt, og scenarie 2, hvor der tillades flere butikstyper og brancher.



Figur 40 *Planlægningen kan sætte rammerne for en udbygning i et aflastningsområde ved at regulere (1) arealrammen, der angiver det samlede tilladte detailhandelsbruttoetageareal, (2) en minimumsbutiksstørrelse, der angiver den påkrævende minimale størrelse, som en butik skal have og (3) ved at angive, hvilke brancher, der tillades i området.*

16.3.1 Scenarie 1: Restriktiv regulering

Scenarie 1 udtrykker en udvikling, hvor Odsherred Kommune med en detaljeret og restriktiv planlægning fastsætter retningslinjerne for den nye detailhandel i aflastningsområdet. Formålet med aflastningsområdet er i scenarie 1 at styrke butiks- og vareudbuddet indenfor bil-, hus-, have- og fritidsudstyr, som er varegrupper, der adskiller sig fra bymidtens kernevaregrupper, og som er varegrupper, der er behov for at styrke, hvis mere af handlen skal holdes i Odsherred Kommune.

Regulering

I scenarie 1 må der ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet, og det reguleres, hvilke underbrancher inden for udvalgsvarer, der tillades.

Der fastlægges en samlet arealramme til udvalgsvarebutikker, herunder butikker med SPV. Arealrammen angiver det maksimalt tilladte areal af detailhandel i aflastningsområdet, dvs. det samlede bruttoetageareal af eksisterende og ny detailhandel. Arealrammen fastsættes ud fra en nærmere vurdering af behovet for yderligere areal, se afsnit 15.8, og konsekvenserne for bymidten mv., se afsnit 16.5.

For at sikre at der i aflastningsområdet kun etableres butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten, fastsættes en minimumsbutiksstørrelse. Jo højere minimumsbutiksstørrelse, jo mindre overlap bliver der med bymidtens butikker, men samtidig begrænses de butikstyper og butikskoncepter, der kan indpasses i aflastningsområdet. Minimumsbutiksstørrelsen fastsættes ud fra en afvejning af resultaterne af opgørelsen af antallet af butikker i bymidten fordelt på størrelsesgrupper, se Figur 15, samt en vurdering af hvor store butikker, kæderne er villige til at etablere, se afsnit 8.1.2.

Der er i scenarie 1 taget udgangspunkt i, at de butikstyper, som Odsherred Kommune muliggør ud over butikker med SPV, er butikker, der sælger autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj,

campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj) eller dyreartikler (bure, dyrefoder mv.).

Mange butikker har et blandet sortiment, hvor retningslinjerne vil blive fortolket sådan, at langt den overvejende del af varesortimentet skal være blandt de varer, der hører til i aflastningsområderne, og en lille del kan være andre varer. Ved vurderingen af, hvor stor en andel af andre varer, der kan være i en butik, vil der blive lagt vægt på, om det er varer, der har naturlig sammenhæng med de varegrupper, der hører til i området. Eksempelvis vil en cykelbutik også naturligt sælge cykelhjælme, -tøj og -handsker, cykelcomputere, pumper, vedligeholdelsesgrej og lignende.

De butikker, der i scenarie 1 skal undgås i aflastningsområdet, er bymidtens kernebrancher. Det er udvalgsbutikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der hører naturligt til i bymidten. Varerne er først og fremmest kendetegnet ved at være mindre varer, som kan bæres på en gåtur. Mange af varerne er desuden kendetegnede ved at være personlige ting, som tøj, sko, smykker, briller, ure og kosmetik, og der er typisk synergi mellem de forskellige butikker. Det er udbuddet med mange butikker inden for samme eller beslægtede områder, der skaber attraktiviteten for kunderne.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER I SCENARIE 1, M²			
	Dagligvarer	**Udvalgsvarer**	***Detailhandel***
Arealramme	-	7.000	*7.000*
Maksimal størrelse pr. butik	-	7.000	-
Minimal størrelse pr. butik	-	1.000	-

Der må kun etableres butikker med SPV, der sælger biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver, samt udvalgsvarebutikker, der sælger autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr, men ikke sportstøj) eller dyreartikler (bure, dyrefoder mv.).

Udvalgsvarebutikker må ikke være butikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der tilhører bymidtens kernebrancher.

Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal. Showrooms og detailsalgslokaler i nethandelsbutikker indenfor bymidtens kernebrancher må ikke være større end 100 m².

Fordele og ulemper ved restriktiv regulering

Fordelen ved den restriktive regulering er, at bymidten sikres mod unødig konkurrence samtidig med, at ønskede butikker i aflastningsområdet tillades.

Ulempen er den omfattende regulering, der vil være vanskelig at håndhæve i praksis – en butik må f.eks. forhandle varegrupper på negativlisten, når blot varerne udgør en begrænset del af det samlede varesortiment, hvilket må bero på en konkret vurdering. Desuden gælder, at der skal tilvejebringes en grundig redegørelse for de planlægningsmæssige begrundelser for den detaljerede regulering, der ikke er praksis for.

16.3.2 Scenarie 2: Mindre restriktiv regulering

Scenarie 2 udtrykker en udvikling, hvor Odsherred Kommune er mindre restriktiv i sin planlægning og fastsætter færre og mere overordnede retningslinjer for den nye detailhandel i aflastningsområdet.

Der fastlægges i scenarie 2 en større samlet arealramme end i scenarie 1. Dermed muliggøres mere detailhandel. Desuden tillades dagligvarebutikker. Der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse i scenarie 2, der er lavere end i scenarie 1. Den lavere minimumsbutiksstørrelse muliggør også mellemstore butikker.

Afhængig af hvilken udvikling Odsherred Kommune ønsker at muliggøre, kan der være mulighed for også at indpasse andre funktioner end detailhandel, herunder kundeorienterede serviceerhverv i form af f.eks. spisesteder, tankstation, vaskehal, ladestandere, udlejningsbureauer, hvilket vil bidrage til områdets samlede attraktivitet og tiltrækningskraft.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER I SCENARIE 2, M²			
	Dagligvarer	**Udvalgsvarer**	***Detailhandel***
Arealramme	3.200	8.400	*11.600*
Maksimal størrelse pr. butik	3.200	8.400	-
Minimal størrelse pr. butik	500	500	-

Fordele og ulemper ved mindre restriktiv regulering

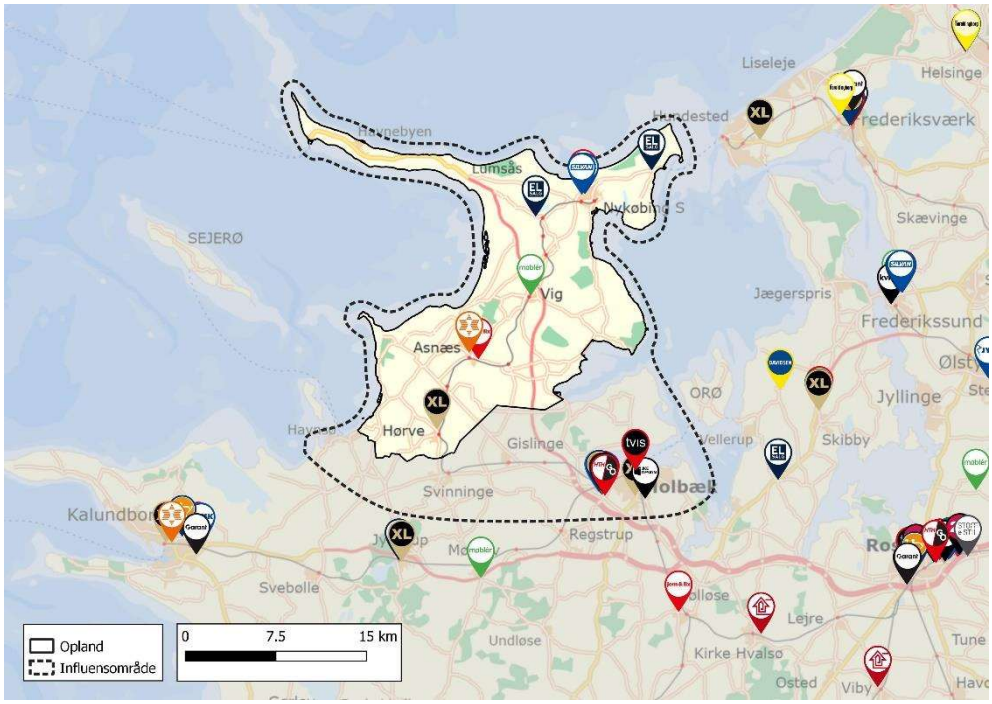
I scenarie 2 muliggøres vækst og udvikling af detailhandlen i aflastningsområdet. Fordelen ved denne model er, at den er enkel og administrerbar, og at der skabes gode muligheder for udvikling i aflastningsområdet. Det er sandsynligt, at der med planlægningen vil være markant større interesse for investeringer i området, der i højere grad fremtidssikres.

Ulempen er, at målet om at sikre bymidten mod unødig konkurrence kun i begrænset grad opnås med den lave minimumsbutiksstørrelse. Der kan være mellemstore butikker, der kan indpasses i bymidten, men som vælger at placere sig i aflastningsområdet. Endeligt vil udflytningen af dagligvarebutikker eller dagligvareomsætning fra bymidten få afledte konsekvenser for handels- og bylivet i bymidten.

16.4 Opland og influensområde

Planlægningen for et nyt aflastningsområde vil muliggøre en udbygning, der bidrager til et større udbud af bl.a. store udvalgsvarebutikker i Nykøbing. Særligt de store udvalgsvarebutikker har oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder. Det vurderes, at aflastningsområdet som helhed vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til Odsherred Kommune og med et primært opland, der omfatter den nordlige del af kommunen. Dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet vil primært betjene borgere og sommerhusgæster i Nykøbing-Rørvig og til dels Højby.

Influensområdet vurderes at ville svare til et område, der foruden Odsherred Kommune også omfatter den konkurrerende handelsby Holbæk, se Figur 41.



Figur 41 *Principiel afgrænsning af opland og influensområde til et evt. aflastningsområde i Nykøbing.*

16.5 Konsekvensvurdering

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv og at opgøre meromsætningen i Odsherred Kommune ved etablering af den nye detailhandel og dermed bidrage til grundlaget for en politisk stillingtagen til planlægningen.

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Odsherred Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

16.5.1 Effekter ved nye dagligvarebutikker

Som beskrevet i afsnit 6.2 købes dagligvarer fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling, og nye store dagligvarebutikker vil hente langt størstedelen af deres omsætning fra nærliggende store dagligvarebutikker. Dette afspejles også af den høje lokalkøbsandel for dagligvarer på ca. 98 %, se afsnit 11.2.

Der er allerede i dag store dagligvarebutikker med bakeoff-udvalg og slagterafdeling i Nykøbing. Det vurderes derfor, at nye store dagligvarebutikker ikke i væsentlig grad vil påvirke konkurrencesituationen for mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. slagtere, bagere og blomsterhandlere.

En discountbutik har kun et begrænset udvalg af udvalgsvarer, mens et supermarked typisk har et lille udsnit med udvalgsvarer. Nye store dagligvarebutikker konkurrer derfor kun i meget begrænset omfang med udvalgsvarebutikker.

16.5.2 Effekter ved nye udvalgsvarebutikker

De nye udvalgsvarebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Nykøbing og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Odsherred Kommune. For det første vil det nye udbud af butikker få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Nykøbing i stedet for at handle i f.eks. Holbæk eller på nettet. For det andet vil det bidrage til at sommerhusejere i større grad køber møbler og andet inventar samt produkter til vedligeholdelse i Nykøbing frem for i f.eks. Holbæk eller bopælskommunen.

Dette styrker Nykøbings handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde udenfor bymidten, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Nykøbing og i mindre omfang i bl.a. Asnæs.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i de nye aflastningsområder bliver butikker, som i forvejen findes i Odsherred Kommune, dvs.

butikker, som flytter til de nye aflastningsområder. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst.

16.5.3 Metode

Der er et konkret ønske om erstatning af den eksisterende JYSK med en ny og større JYSK. I beregningerne er det forudsat, at omsætningen i den eksisterende JYSK "flytter" til den nye JYSK, som desuden øger sin omsætning. Derudover vides det ikke på forhånd, hvilke butikker, der vil blive etableret i aflastningsområderne. For at vurdere effekterne og meromsætningen, er der derfor opstillet et muligt butiksmiks for hvert af de to scenarier. Butiksmikset udtrykker en realistisk sammensætning af butikker ud fra kendskab til det eksisterende udbud, kædernes etableringskrav og markedssituationen i øvrigt i influensområdet.

16.5.4 Konsekvensvurdering af scenarie 1

Vurderingerne tager udgangspunkt i et butiksmiks bestående af fire udvalgsvarebutikker og én butik med SPV med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 73 mio. kr. pr. år.

BUTIKSMIKS I SCENARIE 1			
Butik	**Bruttoetageareal** m²	**Arealintensitet** kr. pr. m² pr. år	**Omsætning** mio. kr. pr. år
Have og fritid	2.300	15.000	35
Boligudstyr	1.700	*	9**
Biludstyr	1.000	12.000	12
Jagt og fiskeri	1.000	9.000	9
Plantecenter	1.000	8.500	9
I alt	*7.000*	*	*73*
Butiksmikset er et eksempel på en mulig sammensætning af nye butikker i aflastningsområderne. Tallene er ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. **Meromsætning ved erstatning af eksisterende JYSK.			

Det vurderes, at 45 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 33 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune. Det svarer til en nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på i størrelsesordenen 7 %.

- Det vurderes, at ca. 35 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til godt 25 mio. kr. år hentes fra Nykøbing-Rørvig. Det svarer til en nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på ca. 10 %. Konkurrencen med bymidtens eksisterende udvalgsvarehandel vurderes at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne. Det vurderes derimod, at langt størstedelen af de 25 mio. kr. pr. år hentes fra eksisterende butikker i aflastningsområdet og området ved Vangen.

- Det vurderes, at ca. 10 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 7 mio. kr. år hentes fra Asnæs. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på ca. 7 %. Afstanden fra Asnæs til Nykøbing, og især forskelligheden i udbuddene vil betyde, at konkurrencen med Asnæs vil være væsentlig mindre end konkurrencen med de eksisterende butikker i Nykøbing.

Konsekvensvurderingen viser, at omsætningsnedgangene vil blive væsentlige for den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune, og der vil blive tale om en mærkbart øget konkurrence.

Det vurderes, at 50 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 36 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i Holbæk. Det svarer til en nedgang i den eksisterende udvalgsvareomsætning i Holbæk Kommune på knap 2 %.

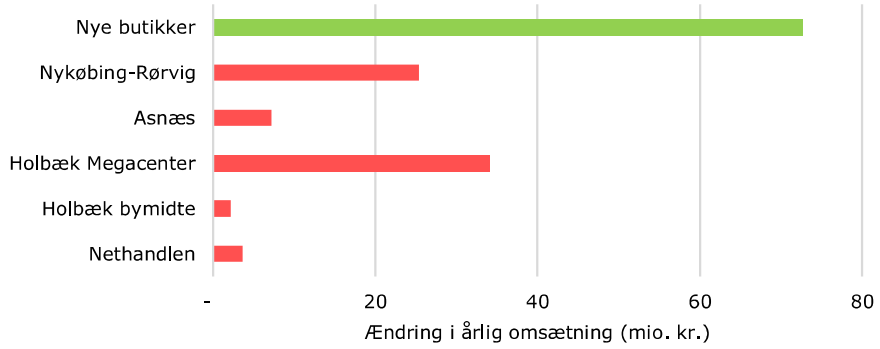
- Det vurderes, at ca. 3 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 2 mio. kr. år hentes fra Holbæk bymidte. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på under 1 %.

- Det vurderes, at ca. 47 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 34 mio. kr. år hentes fra Holbæk Megacenter. Der er tale om en stor nedgang målt i kr. og ører, men en forholdsvist begrænset nedgang i udvalgsvareomsætningen på knap 3 %. Til sammenligning omsatte butikkerne i Holbæk Megacenter udvalgsvarer for ca. 1,2 mia. kr. i 2019.

Konsekvensvurderingen viser, at effekterne udenfor Odsherred Kommune samlet set vil blive forholdsvist begrænsede. Der kan dog blive tale om mærkbare effekter for den enkelte butik, hvis en kæde, som har en butik i Holbæk, åbner en butik i aflastningsområderne i Nykøbing, eller hvis der bliver et direkte overlap i varesortimentet i en eksisterende og ny butik.

Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan anspore nogle borgerne til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for på nettet. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i de nye butikker hentes fra nethandlen.

Konsekvensvurderingen viser, at det kan forventes, at den årlige udvalgsvareomsætning i Odsherred øges med i størrelsesordenen 40 mio. kr. ved en udbygning som i scenarie 1.



Figur 42 Resultater for konsekvensvurdering af scenarie 1.

16.5.5 Konsekvensvurdering af scenarie 2

Vurderingerne tager udgangspunkt i et butiksmiks bestående af to dagligvarebutikker i form af en discountbutik og et supermarked med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 120 mio. kr. pr. år samt i alt 10 udvalgsvarebutikker og butikker med SPV med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 90 mio. kr. pr. år.

Til sammenligning var dagligvare- og udvalgsvareomsætningen i Nykøbing-Rørvig hhv. ca. 365 mio. kr. og ca. 265 mio. kr. i 2019. Scenarie 2 udtrykker således en væsentlig udbygning af detailhandlen i Nykøbing og Odsherred Kommune.

BUTIKSMIKS I SCENARIE 2			
Butik	**Bruttoetageareal** m²	**Arealintensitet** kr. pr. m² pr. år	**Omsætning** mio. kr. pr. år
Discountbutik	1.200	37.500	45
Supermarked	2.000	37.500	75
Dagligvarer i alt	*3.200*	*37.500*	*120*
Have og fritid	2.300	15.000	35
Boligudstyr	1.700	*	**9
Biludstyr	700	12.000	8
Elektronik og hårde hvidevarer	500	12.000	6
Jagt og fiskeri	600	10.000	6
Have og fritid	600	9.500	6
Dyrehandel	500	9.000	5
Sportsbutik	500	12.000	6
Beklædning	500	12.000	6
Køkkenbutik	500	8.500	4
Udvalgsvarer i alt	*8.400*	*	*90*
I alt	*11.600*	-	*210*
Butiksmikset er et eksempel på en mulig sammensætning af nye butikker i aflastningsområderne. Tallene er ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. **Meromsætning ved erstatning af eksisterende JYSK.			

Effekter for dagligvarehandlen

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. På den baggrund vurderes det, at omsætningen vil blive hentet fra de nærmest beliggende og mest sammenlignelige butikker til de nye butikker.

Det vurderes, at de nye dagligvarebutikker vil hente ca. 90 % af deres omsætning eller ca. 107 mio. kr. pr. år fra dagligvarebutikkerne i Nykøbing-Rørvig. Det svarer til en markant nedgang i dagligvareomsætningen på ca. 30 %. Heraf vurderes det, at langt størstedelen hentes fra SuperBrugsen, LIDL, Netto, ALDI,

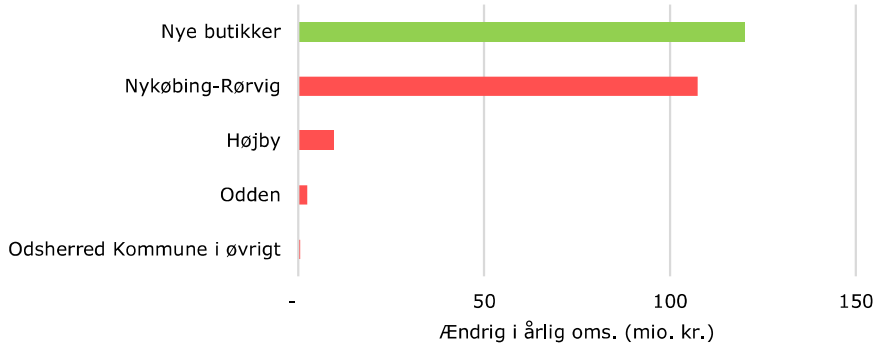
Fakta og Irma i Nykøbing bymidte, og at en mindre del hentes fra Spar på Rørvigvej og Spar på Toldbodvej i Rørvig. Det er sandsynligt, at omsætningsnedgangen vil betyde lukning af 1-2 store dagligvarebutikker. Det er også muligt, at eksisterende store dagligvarebutikker vil blive flyttet fra Nykøbing bymidte til aflastningsområdet.



Figur 43 *Eksisterende store dagligvarebutikker i Nykøbing. I Nykøbing bymidte findes et stort og attraktivt udbud af dagligvarebutikker i form af seks store dagligvarebutikker og 11 mindre dagligvarebutikker.*

En mindre andel af de nye butikkers omsætning vil desuden blive hentet fra SuperBrugsen og Fakta i Højby bymidte og Min Købmand i Nyrup. Det vurderes, at ca. 8 % eller ca. 10 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarehandlen i analyseoplandet Højby. Det svarer til en mærkbar nedgang i dagligvareomsætningen på ca. 7 %.

En mindre andel af de nye butikkers omsætning vil desuden blive hentet fra andre dagligvarebutikker, som ligger spredt i et større influensområde, herunder Rema 1000 i Lumsås, SuperBrugsen i Havnebyen og store dagligvarebutikker i de øvrige dele af kommunen. Det vurderes, at i størrelsesordenen 2 % eller 3 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i de øvrige dele af Odsherred Kommune. Effekterne vil være spredte og begrænsede.



Figur 44 Resultater af konsekvensvurdering for dagligvarer i scenarie 2.

Afledte effekter

Tilbagegang i dagligvarehandlen i Nykøbing bymidte vil få afledte effekter for udvalgsvarebutikker og kundeorienterede serviceerhverv i bymidten. Særligt SuperBrugsen, Netto, Irma og LIDL i Nykøbing bymidte fungerer i dag som ankerbutikker i tilknytning til bykernen og det primære handelsstrøg.

Normalt vil udflytning af dagligvarehandel fra en bymidte betyde en lavere kundestrøm i en bymidte – og dermed færre afledte køb i de nærmeste udvalgsvarebutikker. Et regneeksempel illustrerer effekterne for kundestrømmen: Hvis der købes dagligvarer for ca. 225-300 kr. pr. indkøbstur, så svarer udflytningen af dagligvareomsætning fra Nykøbing bymidte i scenarie 2 til ca. 300-400.000 færre indkøbsture om året til Nykøbing bymidte.

Normalt køber 10-15 % af kunderne både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker og med korte afstande mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Andelen af kombinationsture er eksempelvis ca. 10 % for indkøbsture til Hjørring bymidte. Andelen vurderes at være lidt lavere i Nykøbing. Det vurderes, at der generelt bruges ca. dobbelt så mange penge på udvalgsvarer som på dagligvarer på en indkøbstur, der involverer køb af både dagligvarer og udvalgsvarer.

Udflytningen af dagligvarehandlen vurderes at kunne medføre et afledt tab i den årlige udvalgsvareomsætning i Nykøbing bymidte på i størrelsesordenen 10-20 mio. kr. Dermed er det ikke givet, at den årlige omsætningsreduktion faktisk bliver 10-20 mio. kr. Da Nykøbing bymidte fortsat vil være et stort udvalgsvareudbudspunkt i Odsherred Kommune, er det sandsynligt, at borgerne forsat vil handle udvalgsvarer i bymidten – blot ifm. andre indkøbsture.

Udflytningen af dagligvarehandel fra Nykøbing bymidte vil også have negative effekter for de øvrige kundeorienterede serviceerhverv i Nykøbing bymidte. Kundeorienterede serviceerhverv som f.eks. spisesteder, caféer, klinikker, mv og visse liberale erhverv er også afhængige af en kundestrøm og har fordel af en samlokalisering med store dagligvarebutikker. Effekterne for de øvrige kundeorienterede funktioner i Nykøbing bymidte vil også afhænge af, om der gives mulighed for øvrige kundeorienterede funktioner i aflastningsområderne.

Effekter for udvalgsvarehandlen

Det vurderes, at 55 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 50 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune. Det svarer til en væsentlig nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på i størrelsesordenen 10 %.

- Det vurderes, at ca. 45 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 40 mio. kr. år hentes fra Nykøbing-Rørvig. Det svarer til en markant nedgang i udvalgsvareomsætningen på ca. 15 %. Konkurrencen med bymidtens eksisterende udvalgsvarehandel vurderes fortsat at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne, men konkurrencen vil være større end i scenarie 1, og der er væsentlig større risiko for, at der vil blive flyttet butikker fra bymidten til aflastningsområderne. Det vurderes i lighed med scenarie 1, at langt størstedelen af de 40 mio. kr. pr. år hentes fra eksisterende butikker i aflastningsområdet og området ved Vangen.

- Det vurderes, at ca. 10 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 9 mio. kr. år hentes fra Asnæs. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på ca. 9 %. Afstanden fra Asnæs til Nykøbing, og især forskelligheden i udbuddene vil betyde, at konkurrencen med Asnæs vil være væsentlig mindre end konkurrencen med de eksisterende butikker i Nykøbing.

Konsekvensvurderingen viser, at omsætningsnedgangene vil blive væsentlige for den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune, og der vil blive tale om en mærkbart øget konkurrence.

Det vurderes, at 40 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 36 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i Holbæk. Det svarer til en nedgang i den eksisterende udvalgsvareomsætning i Holbæk Kommune på ca. 2 %.

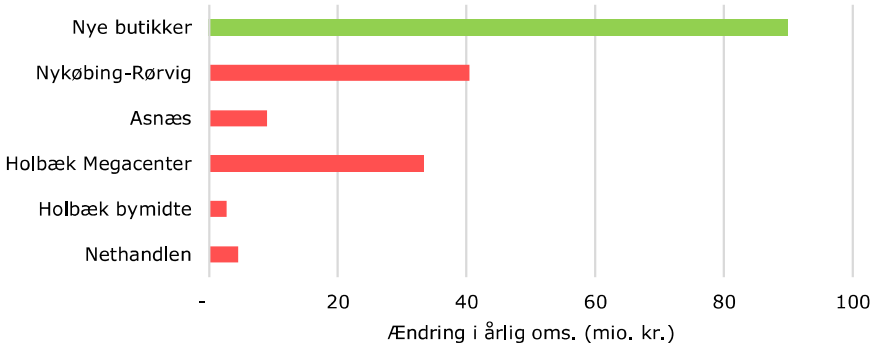
- Det vurderes, at ca. 3 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 3 mio. kr. år hentes fra Holbæk bymidte. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på under 1 %.

- Det vurderes, at ca. 37 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 33 mio. kr. år hentes fra Holbæk Megacenter. Der er tale om en stor nedgang målt i kr. og ører, men en forholdsvist begrænset nedgang i udvalgsvareomsætningen på knap 3 %.

Konsekvensvurderingen viser, at effekterne udenfor Odsherred Kommune samlet set vil blive forholdsvist begrænsede. Der kan dog blive tale om mærkbare effekter for den enkelte butik, hvis en kæde, som har en butik i Holbæk, åbner en butik i aflastningsområderne i Nykøbing, eller hvis der bliver et direkte overlap i varesortimentet i en eksisterende og ny butik.

Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i de nye butikker hentes fra nethandlen.

Konsekvensvurderingen viser, at det kan forventes, at den årlige udvalgsvare-omsætning i Odsherred øges med i størrelsesordenen 40 mio. kr. ved en udbygning som i scenarie 2.



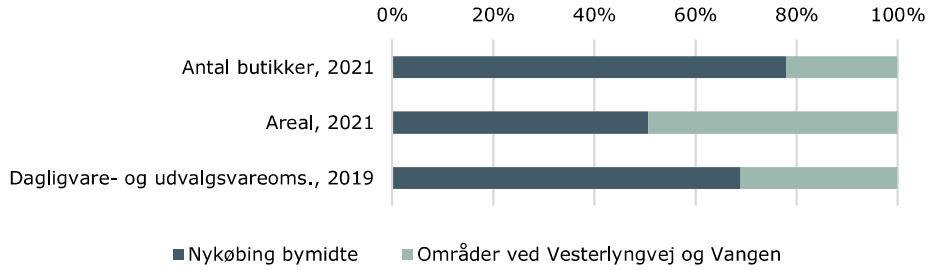
Figur 45 Resultater af konsekvensvurdering for udvalgsvarer i scenarie 2.

En sammenligning af resultaterne af konsekvensvurderingen for scenarie 1 og 2 viser, at der kan forventes større intern konkurrence i Nykøbing i scenarie 2. Den interne konkurrence betyder, at der kan forventes omtrent samme nettotilvækst i omsætningen i Odsherred Kommune i scenarie 1 og 2.

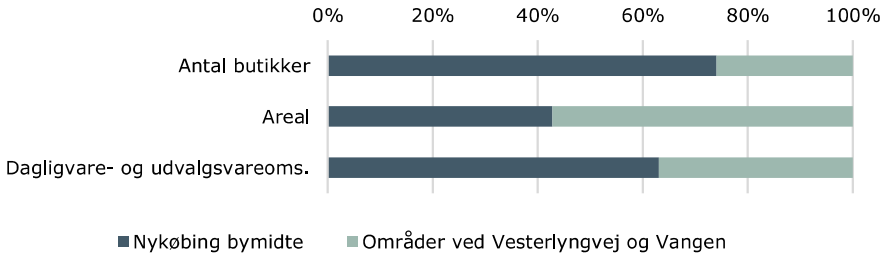
16.5.6 Effekter på længere sigt

Effekterne på længere sigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, som beskrevet i afsnit 15. Læner udviklingen sig op ad maksimumscenarie, så reduceres effekterne for den eksisterende detailhandel. Læner udviklingen sig derimod op ad minimumsscenariet, så forværres effekterne for den eksisterende detailhandel.

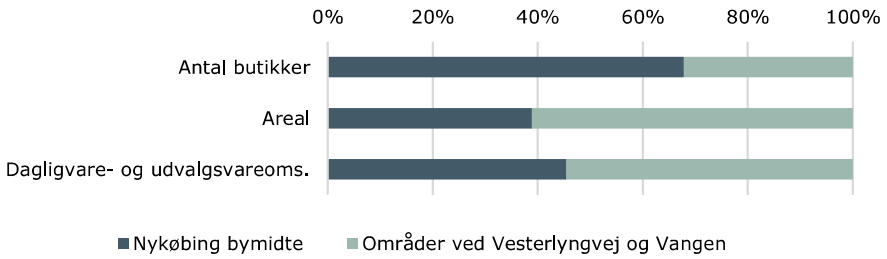
Udbygningen af aflastningsområdet vil betyde at styrkefoldet mellem bymidten og de eksternt beliggende butiksområder i Nykøbing forskydes til fordel for sidstnævnte. Figur 46-Figur 48 viser styrkeforholdet mellem Nykøbing bymidte og området indrammet af Odsherredvej, Vesterlyngvej og Rørvigvej indeholdende bl.a. det nye aflastningsområde. Styrkeforholdet er opgjort som detailhandel ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. Evt. butikslukninger indgår ikke.



Figur 46 *Diagrammet viser det nuværende styrkeforhold mellem Nykøbing bymidte og området udenfor bymidten med store butikker.*



Figur 47 *Diagrammet viser det fremtidige styrkeforhold mellem Nykøbing bymidte og området udenfor bymidten med store butikker i scenarie 1.*



Figur 48 *Diagrammet viser det fremtidige styrkeforhold mellem Nykøbing bymidte og området udenfor bymidten med store butikker i scenarie 2.*

17 Ordforklaring

AREALBEHOV

Det beregnede *arealbehov* er et udtryk for, hvor meget detailhandel, der er behov for i et opland. Behovet for yderligere detailhandel ved nybyggeri eller omdannelse til butiksformål beregnes med udgangspunkt i en vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel set i forhold til den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget, turismen, omsætningen pr. m² og handelsbalancen.

AREALRAMME OG UDBYGNINGSRAMME/RESTRUMMELIGHED

Arealrammen for et centerområde angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i et centerområde. *Restrummeligheden/udbygningsrammen* i et centerområde beregnes ved at trække bruttoetagearealet af den eksisterende detailhandel eller byggeretterne i lokalplanerne omfattet af centerområdet fra arealrammen for centerområdet.

CENTEROMRÅDE

Et i kommuneplanen geografisk afgrænset område udlagt til detailhandel. Der er følgende typer af *centerområder*: Bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper, aflastningsområder og områder til enkeltstående butikker.

DAGLIGVARER OG DAGLIGVAREBUTIKKER

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges, dvs. kortvarige forbrugsgoder. Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler og dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, tankstationskiosker, apoteker og blomsterhandlere. Butikker, der har et mere end ubetydeligt salg af dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

DETAILHANDELSBUTIK

En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges varer til private. Permanente showrooms eller udstillinger af varer, hvor private kan se og evt. prøve varer, som enten kan bestilles i forretningen eller som efterfølgende kan bestilles via nettet, betragtes også som detailhandel.

EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL

Arealet af den eksisterende, aktive detailhandel. Butiksareal, personalefaciliteter, overdækket lager mv. til butiksformål medregnes i *bruttoetagearealet*.

FORBRUGSGRUNDLAG

Borgerne bosiddende i et opland har et samlet forbrug på varer, som betegnes *forbrugsgrundlaget*.

HANDELSBALANCE

Handelsbalancen er defineret som forholdet mellem omsætningen og forbruget i et geografisk afgrænset område. Hvis handelsbalancen for en kommune er under 100 % betyder det, at butikkerne i kommunen omsætter for mindre end kommunens borgere køber for. En del af borgernes forbrug bliver således lagt i butikker udenfor kommunen. Tilsvarende betyder en handelsbalance over 100 %, at butikkerne i kommunen tiltrækker kunder fra udenfor kommunen, f.eks. pendlere eller turister. Handelsbalancen er således en måde at vurdere detailhandlens styrke og tiltrækningskraft. En stigning i handelsbalancen er ikke nødvendigvis udtryk for at detailhandlen i et område er gået frem. Handelsbalancen kan f.eks. stige, hvis omsætningen ikke falder ligeså meget som forbrugsgrundlaget.

OPLAND OG INFLUENSOMRÅDE

Borgere i *oplandet* lægger over halvdelen af deres forbrug i oplandet. Borgere udenfor oplandet lægger mindre end halvdelen af deres forbrug i oplandet. Et indkøbsområde kan have forskellige oplande afhængigt af varegruppe. Et oplands afgrænsning afhænger bl.a. af afstanden til andre indkøbssteder. Ny

detailhandel vil som oftest hente størstedelen af sin omsætning fra oplandet, som den nye detailhandel ligger i. Ny detailhandel kan også hente omsætning fra butikker udenfor oplandet. Det totale område, som den nye detailhandel henter omsætning fra, betegnes som *influensområdet*.

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER (SPV) OG BUTIKKER MED SPV

Listen over særligt pladskrævende varegrupper i Planloven ikke udtømmende. Listen over særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, er *f.eks.* motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Af Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at arealer til særligt pladskrævende varegrupper ikke omfatter arealudlæg til andre store butikker med mange varer eller butikker, der både forhandler pladskrævende og ikke-pladskrævende varer, som f.eks. dagligvarer, tøj, legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. I byggemarked må der også forhandles udvalgsvarer. Et byggemarked klassificeres på trods af et evt. salg af udvalgsvarer som en butik med særligt pladskrævende varegrupper.

UDVALGSVARER OG UDVALGSVAREBUTIKKER

Udvalgsvarer er en fælles betegnelse for varer, som kan anvendes flere gange og gennem en længere periode, dvs. langvarige forbrugsgoder. Udvalgsvarer er typisk opdelt i "beklædning", dvs. f.eks. tøj og sko og "øvrige udvalgsvarer", dvs. f.eks. legetøj, babyudstyr, elektronik, hårde hvidevarer, boligtilbehør mv. Hvis en butik, har mere end et ubetydeligt salg af udvalgsvarer, så er den at betegne som en udvalgsvarebutik. En møbelbutik, der sælger møbler, som er en særligt pladskrævende varegruppe, og øvrige udvalgsvarer, f.eks. lamper, puder og andet boligtilbehør, i mere end et ubetydeligt omfang, er at betegne som en udvalgsvarebutik. En butik, der fortrinsvist sælger dagligvarer, er at betegne som en dagligvarebutik – uanset om der sker et mere end ubetydeligt salg af udvalgsvarer.

ODSHERRED KOMMUNE

AFLASTNINGSOMRÅDE I NYKØBING

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A208851-002

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	01.07.2021	Detailhandelsredegørelse	MRRR	FRSR	MRRR

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Redegørelseskrav	4
3	Beliggenhed og udstrækning	5
4	Tilgængelighed	6
5	Sammenhæng med kommuneplan	7
6	Eksisterende detailhandel	10
7	Opland og influensområde	15
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	16
9	Retningslinjer for nyt aflastningsområde	28
10	Effekter for eksisterende detailhandel	31
11	Oplandseffekt	35
12	Priseffekt	35
13	Sammenfattende konsekvensvurderingsskema	36

1 Baggrund og formål

Et nyt aflastningsområde vil styrke Nykøbing i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i Odsherred Kommune. Et aflastningsområde vil dog også få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

Planlægningen for et aflastningsområde i Nykøbing skal bidrage til, at handelslivet i Odsherred Kommune udvikles med butikker, som ikke i forvejen findes i Nykøbing, så borgere i Odsherred Kommune kan handle lokalt i stedet for at køre til f.eks. Holbæk, og som alternativ til at handle på nettet eller hente varer bestilt på nettet i den lokale butik.

Odsherred Kommune har bedt COWI om at opfylde planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings krav om redegørelse ved kommuneplanlægning for et aflastningsområde i Nykøbing. Redegørelsen kan anvendes som input til Kommuneplan 2021 for Odsherred Kommune.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i data om bl.a. befolkning, forbrug og omsætning fra Analyse af handelslivet i Odsherred Kommune, 2021, COWI.

2 Redegørelseskrav

Planlægning for aflastningsområdet forudsætter en redegørelse. To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes: De almindelige krav ved planlægning for retningslinjer til detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved planlægning for et aflastningsområde, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 5 og har følgende hovedindhold:

Der skal redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan:

1 Styrke konkurrencen og bidrage til lavere priser.
2 Påvirke den eksisterende detailhandel.
3 Forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner.

Derudover skal redegørelsen leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

2.1.1 Vejledningens trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder

Det følgende er en oversigt over, i hvilke afsnit i dette notat, at Vejledning om detailhandelsplanlægnings trin ved redegørelse for planlægning for aflastningsområder behandles:

Step 0 Vurdering af behov for udvidelse: Afsnit 8.
Step 1 Redegørelse for kundegrundlag og opland samt vurdering af oplandseffekt: Afsnit 7, 8 og 11.
Step 2 Vurdering af aflastningsområdets forventede påvirkning af butiksforsyningen: Afsnit 10.
Step 3 Vurdering af om aflastningsområdet kan styrke konkurrencen: Afsnit 12.
Step 4 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema: Afsnit 13.

3 Beliggenhed og udstrækning

Det nye aflastningsområde vil omfatte et område på hjørnet af Odsherredvej og Vesterlyngvej. Aflastningsområdets principielle afgræsning fremgår af Figur 3-1. I området ligger der i dag fem butikker med SPV i form af to byggemarkeder, en tømmerhandel, en møbelbutik og en bilforhandler, samt tre udvalgsvarebutikker i form af en boligudstyrsbutik, en dyrehandel og en cykelhandler.

I området er der mulighed for etablering af et optimalt disponeret butiksområde med moderne og tidssvarende butiksanlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn.

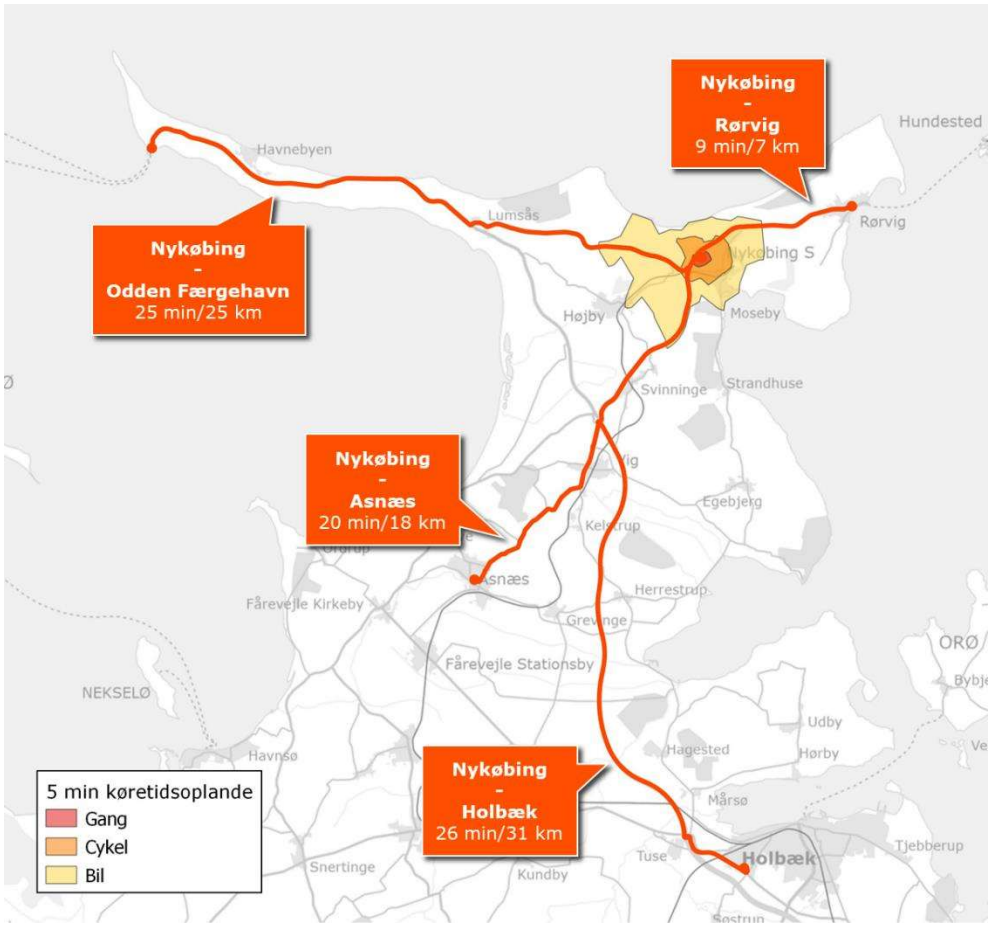


Figur 3-1 *Den principielle afgrænsning af det nye aflastningsområde ved Vesterlyngvej i Nykøbing. Området er i den gældende planlægning udlagt til butikker med SPV. Arealrammen for området til butikker med SPV er 15.700 m².*

4 Tilgængelighed

Årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Odsherredvej ved Nørre Asmindrup blev målt til ca. 8.640 køretøjer i 2016. ÅDT på Klintevej, der ligger i forlængelse af Vesterlyngvej mod øst, blev målt til ca. 1.890 køretøjer i 2016. I turistsæsonen er døgntrafikken væsentligt højere, og mange bilister passerer området til dagligt.

Odsherredvej er omfartsvejen nord om Nykøbing og forbinder Nykøbing med Oddenvej mod vest, Primærrute 21 mod syd og Rørvig mod øst. Oddenvej forbinder Nykøbing med Sjællands Odde, og Primærrute 21 leder til bl.a. Holbæk, som ligger i en afstand af 34 km fra Nykøbing. Nykøbing ligger i arbejdskraftsoplandet til Holbæk og i oplandet til aflastningsområdet Holbæk Megacenter. Rørvig ligger godt 7 km fra Nykøbing. Fra Rørvig er der færgeforbindelse til Hundested. Overfartstiden over Isefjorden er 25 min, og i højsæsonen er der afgang hver halve time.



Figur 4-1 Køretidsoplande og køretider fra Nykøbing.

Det nye aflastningsområde er betjent af kollektiv transport i form af busser. På tidspunktet for notatets udarbejdelse har bus nr. 560, 561 og 563 afgange fra de to stoppesteder på Vesterlyngvej direkte ved området. Der er dermed god tilgængelighed for de kundegrupper, som rejser med offentlig transport.

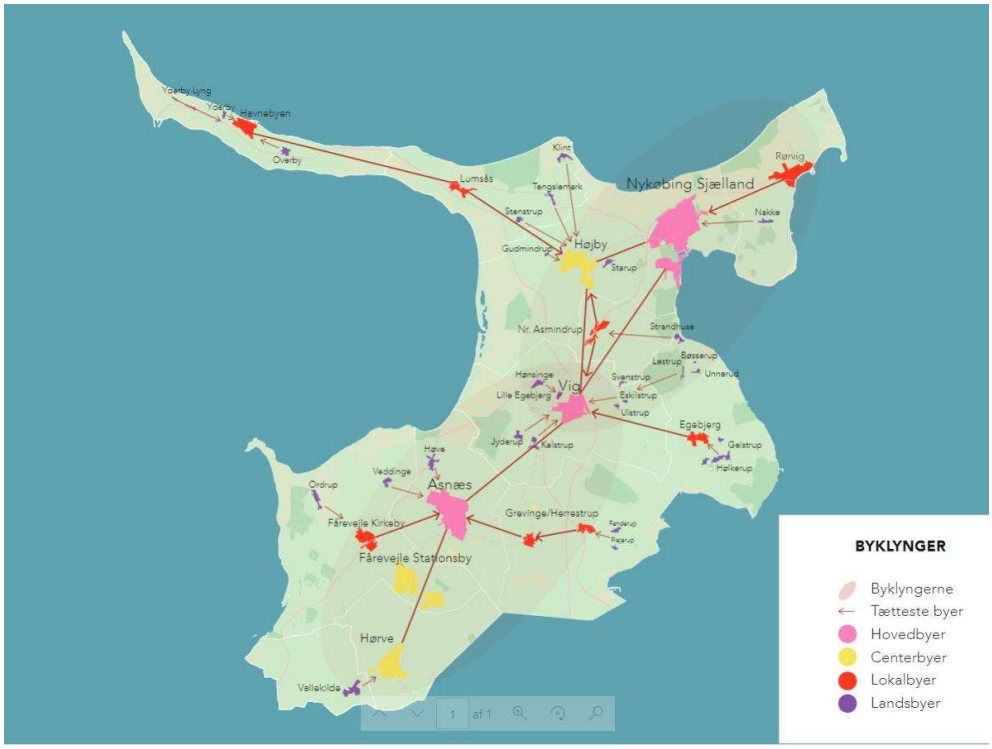
Der er kombineret cykel- og gangsti på begge sider af Vesterlyngvej forbi området. Langs områdets interne veje er der som minimum fortove.

5 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem kommuneplanlægningen for det nye aflastningsområde og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Forslag til Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune.

5.1 Sammenhæng med hovedstruktur

I Forslag til kommuneplan 2021 er Odsherred Kommunes byer inddelt i to byklynger og bestående af hovedbyer, centerbyer, lokalbyer og landsbyer, se Figur 5-1.



Figur 5-1 Byklynger i Odsherred Kommune jf. Forslag til kommuneplan 2021-2033.

Nykøbing er med godt 5.000 borgere den største af de tre hovedbyer og del af den nordlige af de to byklynger bestående af Nykøbing, Højby og Rørvig samt tilhørende landsbyer.

Hovedbyerne skal ifølge kommuneplanforslaget som udgangspunkt rumme de fleste funktioner, der betjener hele kommunen; både i form af boliger, erhverv, handel og service. Både fastboende og gæster er aktører i disse byer, og udviklingen skal afspejle og fremme den enkelte bys styrker.

Nykøbing udgør, sammen med Annebergparken syd for Nykøbing, Højby og Rørvig, hovedscenen for udvikling af turisterhverv. Byen har et attraktivt købstadsmiljø. Nykøbing har en særlig rolle som hovedby i forhold til helårsturisme, hvorfor den ifølge kommuneplanforslaget skal have et bredt udbud af kultur, handel og 'byliv' i bred forstand.

Det fremgår af kommuneplanforslaget, at Odsherred Kommune lægger vægt på, at byerne supplerer hinanden og at udviklingen af byerne tager udgangspunkt i byernes identiteter.

Det nye aflastningsområde vil muliggøre vækst og udvikling i området ved Vesterlyngvej, hvor der allerede i dag findes detailhandel. Med aflastningsområdet er der potentiale for at trække en række kædebutikker inden for øvrige udvalgsvarer og SPV til Nykøbing, hvorved Nykøbing styrkes som hovedby med en profil, der adskiller sig fra de øvrige byer i bymønstret.

Gennem planlægningen målrettes det nye aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV, der ikke sælger de varegrupper, som er naturligt hjemhørende i bymidterne. Dermed sikres en klar rollefordeling mellem aflastningsområdet og Nykøbing bymidte såvel som kommunens øvrige bymidter.

5.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

I Forslag til kommuneplan 2021-2033 har Odsherred Kommune sat mål for detailhandelsstrukturen i kommunen. Odsherred Kommune ønsker:

- At planlægge for butikker i alle kommunens byer, hvor der er konkret interesse, og hvor der samtidigt kan redegøres for, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag til butikken.
- At arbejde for at styrke Nykøbing, Asnæs og Vig som detailhandelsdestinationer, der tiltrækker både borgere, turister og landliggere, med et bredt udvalg af varer og med attraktive bymidter.
- At handelsudbuddet i lokalcentre så vidt muligt samles og modsvarer det lokale opland.
- Kun at tillade dagligvarebutikker, hvor det vurderes ikke at svække handlen i eksisterende bymidter i væsentlig grad.

Det fremgår af kommuneplanforslaget, at der i Odsherred Kommune ikke er én naturlig hovedby, men tre hovedbyer med hver deres styrker. Odsherred Kommune ønsker at og styrke handlen i bymidterne med hovedbyen Nykøbing, som én af de tre væsentligste handelsbyer. Samtidig ønsker Odsherred Kommune, at der skabes gode rammer for et velfungerende detailhandelsmarked med en effektiv butiksstruktur.

Med planlægningen for aflastningsområdet skaber Odsherred Kommune mulighed for detailhandel på en placering, hvor der er konkret interesse, og hvor der kan redegøres for et tilstrækkeligt kundegrundlag.

Aflastningsområdet vil styrke Nykøbing som detailhandelsdestination, især for lokale borgere, der med et større butiksudbud afholdes fra at køre til Holbæk Megacenter. Også landliggere, der får adgang til et større udvalg af lokale butikker inden for hus-, have- og fritidssegmentet, vil være kunder i aflastningsområdets butikker.

Der muliggøres ikke dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

5.3 Samet vurdering

Det vurderes samlet set, at der er overensstemmelse mellem planlægningen for aflastningsområdet med retningslinjerne, som beskrevet i afsnit 9 og hovedstruktur og mål for detailhandlen, som angivet i Forslag til kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune.

6 Eksisterende detailhandel

I det følgende beskrives omfanget af den eksisterende detailhandel målt på antal butikker, areal og omsætning. For en mere detaljeret beskrivelse, herunder af brancher og kædeforhold samt udviklingen over tid, henvises til seneste detailhandelsanalyse fra 2021.

6.1 Antal

Der er 243 butikker i Odsherred Kommune. Heraf er 81 dagligvarebutikker, 23 er beklædningsbutikker, 108 er øvrige udvalgsvarebutikker og 31 er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Det væsentlig højere antal udvalgsvarebutikker end dagligvarebutikker skyldes bl.a. den omfattende turisme, der skaber grundlag for mange små udvalgsvarebutikker, og at størstedelen af dagligvarehandlen i dag finder sted i få, men store dagligvarebutikker.

Antallet og andelen af butikker, der er udvalgsvarebutikker, er størst i de største byer, mens fordelingen mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker er mere ligelig i flere af de tyndere befolkede oplande. I Nykøbing og Asnæs bymidter findes således store udbud af udvalgsvarebutikker, mens den mere ligelige fordeling mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker i f.eks. Egebjerg og Fårevejle afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

103 butikker eller 42 % af butikkerne i Odsherred Kommune ligger i Nykøbing-Rørvig, 38 butikker eller 16 % af butikkerne ligger i Asnæs og 21 butikker eller 9 % ligger i Vig. De tre oplande tegner sig således for 67 % af den samlede butiksbestand. Det største udbudspunkt er Nykøbing bymidte med 58 butikker svarende til 24 % af det samlede antal butikker i Odsherred Kommune.

ANTAL BUTIKKER I 2021						
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	**Udvalgsvarer og SPV**	***I alt***
Nykøbing-Rørvig	29	12	48	14	*74*	*103*
Nykøbing bymidte	*17*	*10*	*30*	*1*	*41*	*58*
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	*12*	*2*	*18*	*12*	*32*	*44*
Højby	5	1	10	4	*15*	*20*
Odden	7	1	4	1	*6*	*13*
Vig	10	2	6	3	11	21
Vig bymidte	*6*	*1*	*3*	-	*4*	*10*
Vig i øvrigt	*4*	*1*	*3*	*3*	*7*	*11*
Egebjerg	3	-	4	-	*4*	*7*
Asnæs	10	6	20	2	28	38
Asnæs bymidte	*8*	*6*	*16*	-	*22*	*30*
Asnæs i øvrigt	*2*	-	*4*	*2*	*6*	*8*
Fårevejle	11	1	7	3	*11*	*22*
Grevinge	2	-	4	2	*6*	*8*
Vallekilde-Hørve	4	-	5	2	*7*	*11*
Odsherred Kommune	*81*	*23*	*108*	*31*	*162*	*243*

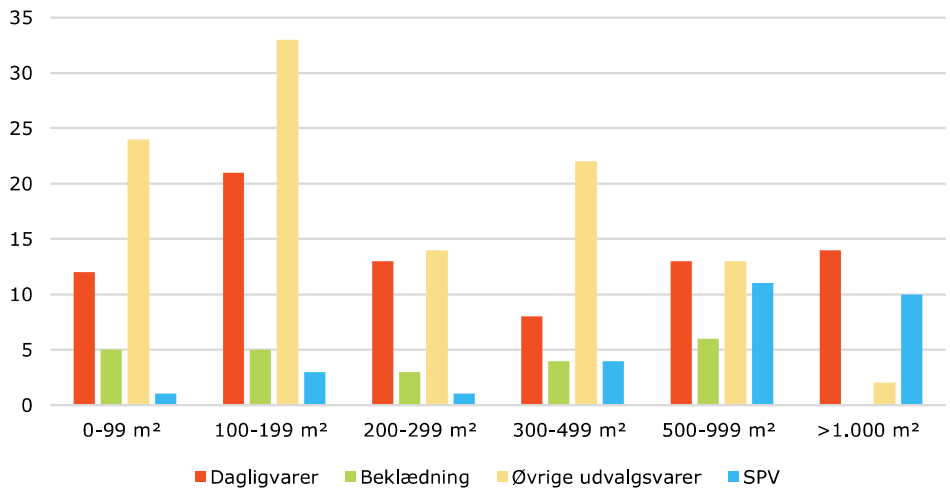
6.2 Areal

Detailhandlen i Odsherred Kommune har et samlet areal på ca. 122.600 m². Arealet fordeler sig med ca. 43.500 m² på dagligvarebutikker, ca. 6.800 m² på beklædningsbutikker, ca. 29.600 m² på øvrige udvalgsvarebutikker og ca. 41.800 m² på butikker med SPV.

Dagligvarebutikkerne optager dermed godt 35 % af det samlede areal og fylder mere end hhv. udvalgsvarebutikkerne og butikkerne med SPV. Alene de 26 store dagligvarebutikker optager ca. 27 % af det samlede areal.

De store udbud af detailhandel i Nykøbing og Asnæs kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Odsherred Kommune. Nykøbing-Rørvig tegner sig for ca. 36 % af det samlede bruttoetageareal og Asnæs tegner sig for ca. 13 %. Koncentrationen er størst indenfor udvalgsvarer og SPV, hvor ca. 40 % af udvalgsvarebutiksarealet er i Nykøbing-Rørvig, og hvor ca. 12 % arealet er i Asnæs.

AREAL I 2021, M²						
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	**SPV**	**Udvalgsvarer og SPV**	***I alt***
Nykøbing-Rørvig	*12.600*	*3.300*	*12.300*	*16.850*	*32.400*	*45.000*
Nykøbing bymidte	8.150	2.700	6.400	600	9.700	17.850
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	4.500	600	5.900	16.250	22.750	27.350
Højby	4.800	100	2.900	2.800	*5.800*	*10.550*
Odden	4.150	50	400	1.000	*1.450*	*5.600*
Vig	*7.900*	*350*	*3.250*	*5.850*	*9.400*	*17.300*
Vig bymidte	5.800	250	700	-	1.000	6.750
Vig i øvrigt	2.100	100	2.550	5.850	8.450	10.550
Egebjerg	650	0	1.150	0	*1.150*	*1.800*
Asnæs	*6.300*	*2.300*	*5.650*	*1.700*	*9.650*	*15.950*
Asnæs bymidte	5.450	2.300	5.000	-	7.300	12.800
Asnæs i øvrigt	800	-	650	1.700	2.350	3.150
Fårevejle	3.650	700	900	2.150	*3.800*	*7.450*
Grevinge	900	0	1.850	9.550	*11.350*	*12.300*
Vallekilde-Hørve	2.600	0	1.200	2.850	*4.050*	*6.650*
Odsherred Kommune	*43.500*	*6.800*	*29.600*	*42.700*	*79.000*	*122.600*
Andel af total, %	*36*	*6*	*24*	*34*	*64*	*100*
Gns. areal pr. butik	*535*	*295*	*275*	*1.375*	*485*	*504*
Arealerne er afrundet til nærmeste 50 m².						



Figur 6-1 Antal butikker i Odsherred Kommune i 2021 fordelt på størrelsesgrupper.

6.3 Omsætning

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 1.775 mio. kr. i 2019. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1.275 mio. kr. eller ca. 73 %, og udvalgsvareomsætningen udgjorde ca. 500 mio. kr. eller ca. 27 %. Udvalgsvareomsætningen var fordelt med ca. 75 mio. kr. på beklædning og ca. 430 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. Derudover omsatte de 13 forhandlere af motorkøretøjer for ca. 200 mio. kr.

Nykøbing bymidte er – også målt på omsætning – det største udbudspunkt med ca. 36 % af den samlede omsætning og ca. 55 % af den samlede udvalgsvareomsætning i Odsherred Kommune. Omsætningen i Nykøbing bymidte var ca. 635 mio. kr. fordelt med ca. 365 mio. kr. på dagligvarer, ca. 35 mio. kr. på beklædning og ca. 230 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Detailhandlen i området mellem Odsherredvej, Vesterlyngvej og Rørvigvej i Nykøbing omsatte for ca. 110 mio. kr. ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. I området ligger bl.a. butikker som JYSK, Silvan, STARK, Damborg Havemøbelland og jem & fix.

Det næststørste udbudspunkt er Asnæs bymidte, hvor butikkerne i Asnæs Centret tegner sig for langt størstedelen af omsætningen på i alt ca. 305 mio. kr. svarende til ca. 17 % af den samlede omsætning i Odsherred Kommune.

Det tredjestørste udbudspunkt er Vig bymidte med en samlet omsætning på ca. 160 mio. kr. eller ca. 9 % af den samlede omsætning i Odsherred Kommune.

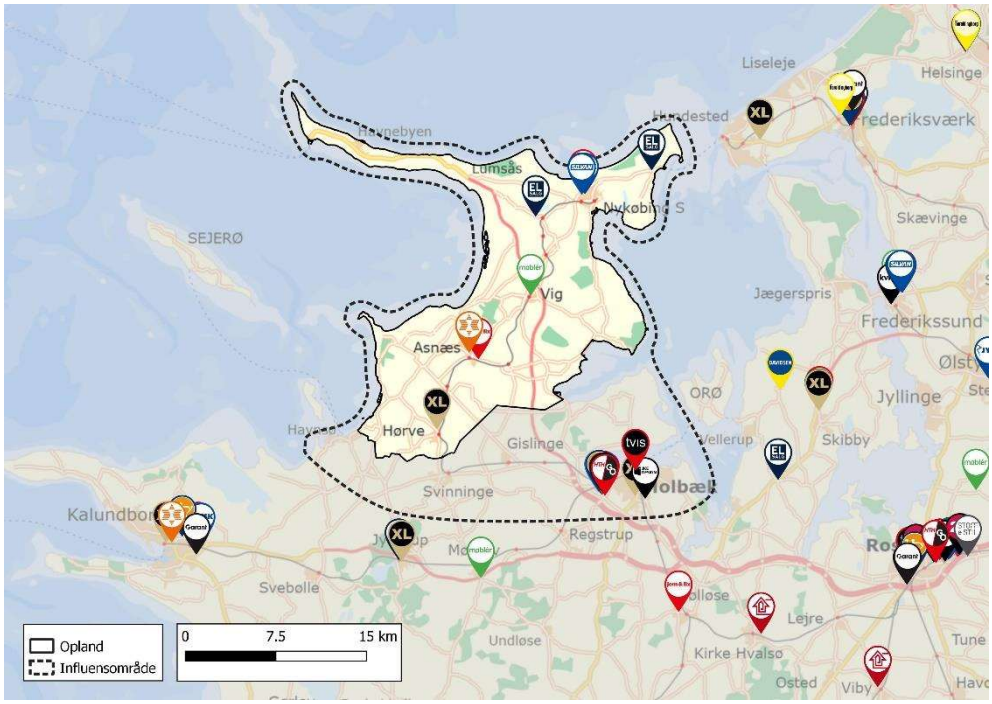
OMSÆTNING I 2019, MIO. KR.					
	Dagligvarer	**Beklædning**	**Øvrige udvalgsvarer**	***I alt***	***Andel, %***
Nykøbing-Rørvig	365	35	250	*655*	37
Nykøbing bymidte	*	*	*	*385*	22
Nykøbing-Rørvig i øvrigt	*	*	*	*250*	14
Højby	*	*	*	*150*	9
Odden	*	*	*	*165*	9
Vig	200	30		230	13
Vig bymidte	*	*	*	*160*	9
Vig i øvrigt	*	*	*	*70*	4
Egebjerg	*	*	*	*	*
Asnæs	250	30	75	355	20
Asnæs bymidte	*	*	*	*305*	17
Asnæs i øvrigt	*	*	*	*50*	3
Fårevejle	*	*	*	*100*	6
Grevinge	*	*	*	*	*
Vallekilde-Hørve	*	*	*	*65*	4
Odsherred Kommune	*1.275*	*75*	430	*1.775*	100
Andel, %	*72*	*4*	24	*100*	-

*Omsætningen i SPV-butikker, som ikke er bilforhandlere, indgår i øvrige udvalgsvarer. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn.*

7 Opland og influensområde

Planlægningen for et nyt aflastningsområde vil muliggøre en udbygning, der bidrager til et større udbud af store udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i Nykøbing. De store butikker har en oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder. I Nykøbing bor der ca. 5.165 borgere. Det vurderes, at aflastningsområdet som helhed vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til Odsherred Kommune og med et primært opland, der omfatter den nordlige del af kommunen.

Influensområdet vurderes at ville svare til et område, der foruden Odsherred Kommune også omfatter den konkurrerende handelsby Holbæk, se Figur 7-1.



Figur 7-1 *Principiel afgrænsning af opland og influensområde til et evt. aflastningsområde i Nykøbing.*

8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

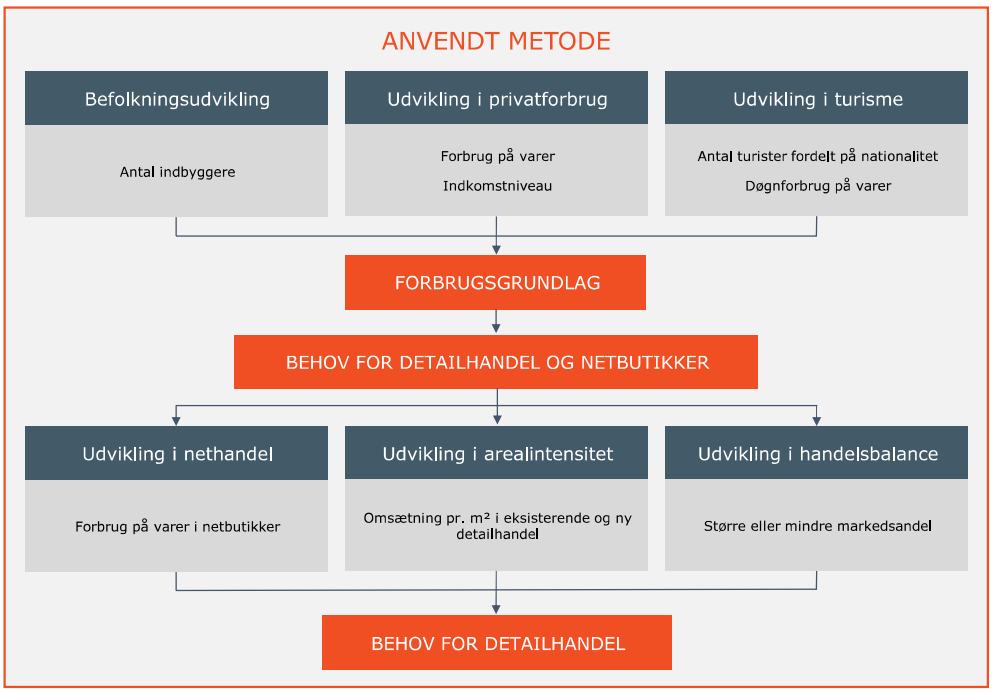
Afhængigt af udviklingen i privatforbruget, udviklingen i turismen, væksten i nethandlen mv. kan der forventes alt mellem et behov for yderligere areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der er mindre end det nuværende.

De seneste godt 10 år har budt på stigende urbanisering mod de store byer, økonomisk afmatning, stigende nethandel og øget konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Den økonomiske afmatning er stoppet, og privatforbruget stiger igen, men udviklingen indenfor detailhandlen er usikker.

Den igangværende krise i handelslivet affødt af Coronavirus har medført et pludseligt og meget markant fald i forbruget indenfor nogle varegrupper og services og drastisk ændrede indkøbsmønstre. Det forventes, at den igangværende krise er midlertidig, at situationen vil normalisere sig, og at følgende forhold vil påvirke handelslivet i Odsherred Kommune på længere sigt:

- Kommunens, handelslivets og borgernes engagement i udviklingen
- Befolkningsudviklingen
- Udviklingen i privatforbruget
- Udviklingen i nethandlen
- Udvikling i handelsbalancen overfor omverdenen, herunder udviklingen i turismen og den regionale konkurrencesituation
- Udviklingen i butikkernes arealintensitet

Udviklingen i forbrugsgrundlaget har betydning for detailhandlen. Særligt udviklingen i indbyggertallet og privatforbruget har betydning for forbrugsgrundlaget, mens særligt nethandlen, handelsbalancen og omsætningen pr. m² er med til at definere, hvordan udviklingen i forbrugsgrundlaget påvirker arealbehovet.



Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode; et maksimumsscenarie, der beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Odsherred Kommune, og et minimumsscenarie, der udtrykker den omvendte situation. Indenfor hver af før oplistede parametre kan tænkes en negativ og en positiv udvikling, hvilket beskrives i det følgende.

8.1 Aktiv udvikling af handelslivet

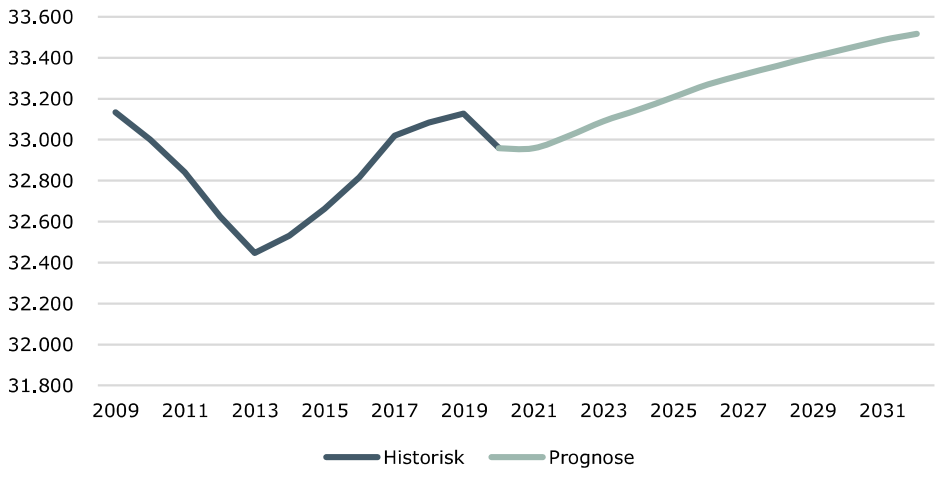
En aktiv udvikling af handelslivet har stor betydning. Det gælder både mht. lokalisering af dagligvarebutikker, et attraktivt bymiljø, fortætning af bymidterne med f.eks. offentlige funktioner og boliger, en indsats for at styrke butiksudbuddet ved aktiv kontakt til kæder mv. Flere af tiltagene kan med fordel gennemføres i tæt samarbejde mellem kommune, handelsliv og grundejere. Et eksempel er økonomisk forpligtigende samarbejder inspireret af business improvement district-modellen (BID).

8.2 Stigende indbyggertal

I Nykøbing bor der ca. 5.165 borgere. Antallet af borgere forventes at stige til ca. 5.255 i 2032.

I perioden 2013-2019 steg indbyggertallet i Odsherred Kommune med i alt ca. 680 borgere eller ca. 2 % for derefter at falde med ca. 170 borgere eller ca. 0,5 % fra 2020 til 2021.

Frem mod 2032 forventes jf. befolkningsprognosen fra 2020 en vækst i indbyggertallet på ca. 560 borgere eller ca. 1,7 %. I de enkelte skoledistrikter forventes en ændring i indbyggertallet fra ca. -175 borgere og ca. -5 % til ca. +420 borgere eller ca. +11 %. Den største befolkningstilvækst på ca. 420 borgere forventes i skoledistriktet Højby.



Figur 8-1 Historisk og forventet befolkningsudvikling i Odsherred Kommune.

I både minimums- og maksimumsscenariet tages udgangspunkt i en befolkningsudvikling jf. befolkningsprognosen.

8.3 Udvikling i privatforbrug

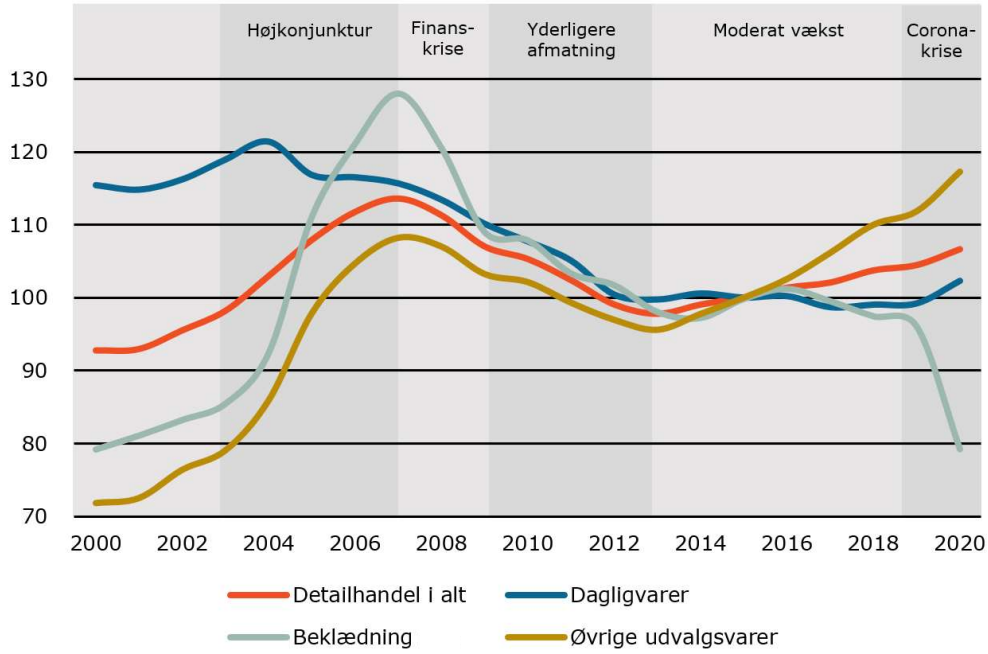
Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

- Samlet set faldt omsætningen på landsplan med ca. 8 % fra 2007 til ultimo 2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005 [1].

- Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunkturen. Siden 2012 og frem til 2020 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau.

- Beklædning er den mest konjunkturfølsomme branche, og tilbagegangen i perioden 2007-2019 var størst indenfor beklædning, hvor omsætningen faldt med knap 25 % på landsplan.

- Omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer steg med ca. 3 % i perioden 2007-2019. Øvrige udvalgsvarer lå efter en stor stigning i perioden 2013-2019 over niveauet i 2007, hvor forbruget var på sit hidtil højeste.



Figur 8-2 *Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årsgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og prisudvikling, frem til august 2020. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

Udviklingen i detailomsætningsindekset viser, at omsætningen af udvalgsvarer som f.eks. elektronik, biludstyr, møbler, køkkener og fritidsudstyr i landets fysiske butikker og danske netbutikker aldrig har været højere. Den samlede omsætning af øvrige udvalgsvarer nåede i 2019, efter næsten uafbrudt vækst siden

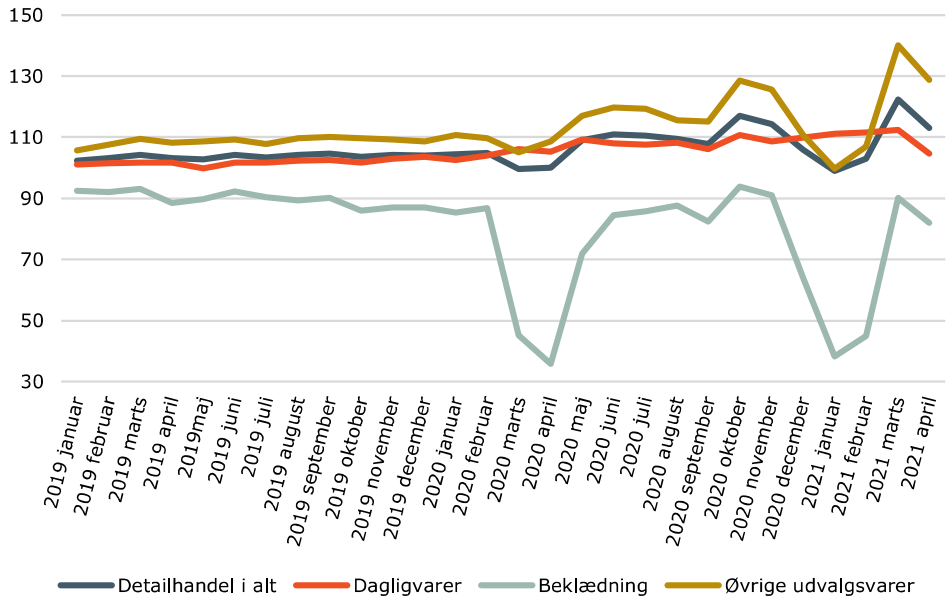
[1] Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i 2019.

2013, et niveau væsentligt højere end før finanskrisen. Sammenlignet med 2013, hvor omsætningen nåede et lavpunkt, er der tale om en stigning på 21 %.

Den markante vækst i omsætningen af øvrige udvalgsvarer er sket i en periode, hvor omsætningen indenfor dagligvarer, med en vækst på ca. 1 %, har været stort set uændret. Samtidig er omsætningen indenfor beklædning faldet med ca. 13 %. Det er dermed alene omsætningen indenfor øvrige udvalgsvarer, der har båret væksten på ca. 8 % i omsætningen i perioden 2013-2019. I samme periode er antallet af indbyggere i Danmark steget med kun knap 4 %, og væksten i kundegrundlaget forklarer derfor kun en del af stigningen i omsætningen.

8.3.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne. Figur 8-3 viser udviklingen i omsætningen i detailhandlen og de danske netbutikker det seneste år, herunder under nedlukningen som følge af Corona, og i den første tid efter genåbningen.



Figur 8-3 *Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving, handelsdage og prisudvikling, i perioden jan. 2019 – april 2021. 2015 er indeks 100.*

Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forklaringerne kan være:

- At beklædning er en meget konjunkturfølsom varegruppe, og at en del forbrugere har valgt at udskyde køb af nyt tøj grundet generel usikkerhed om samfundsøkonomi og jobsikkerhed,
- at forårsudsalget blev aflyst grundet nedlukningen,

- at butikscentrene, hvor en stor del af kapitalkædebutikkerne indenfor beklædning ligger, har været lukket i en længere periode,
- at de udenlandske turisters forbrug er udeblevet,
- at forbrugerne ikke har haft samme behov for køb af beklædning grundet hjemmearbejde og
- at retningslinjerne for social afstand har sat begrænsninger på mulighederne for at prøve tøj.

Dagligvareomsætningen er steget under krisen. Forklaringerne kan være:

- At mange har arbejdet hjemmefra, og derfor ikke har spist i arbejdspladsens kantine som normalt,
- at der har ikke været mulighed for udespisning på restauranter og caféer,
- at der er sket en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, og
- at dele af forbrugerne har hamstret eller købt stort ind under krisens start.

Det øvrige udvalgsvareforbrug er steget, og har nået et rekordhøjt niveau. Forklaringerne kan være:

- At mange borgere har udnyttet den megen tid hjemme til gør-det-selv projekter, og at byggemarkeder og plantecentre i vid udstrækning ikke har været lukkede.

8.3.2 Samlet vurdering af udvikling i privatforbrug

Indenfor en 12-årig planperiode forventes det, at privatforbruget vil vokse – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen er vendt, og at der igen bruges flere penge. I minimumsscenariet regnes med en svag vækst, mens der i maksimumsscenariet regnes med en moderat vækst.

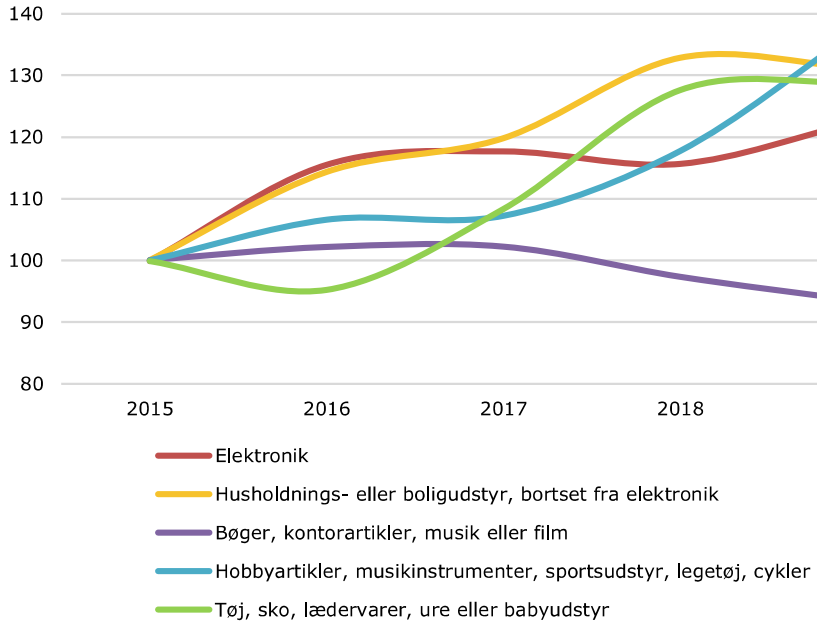
8.4 Stigende nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2016 steg nethandlen med ca. 16 %. I 2017 rundede nethandlen 120 mia. kr., hvilket er dobbelt så meget som i 2012, og i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store markedsandele fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en meget stor del af elektronik, bøger og børnetøj købt online, mens andelen af dagligvarer, der købes online, fortsat er lav.

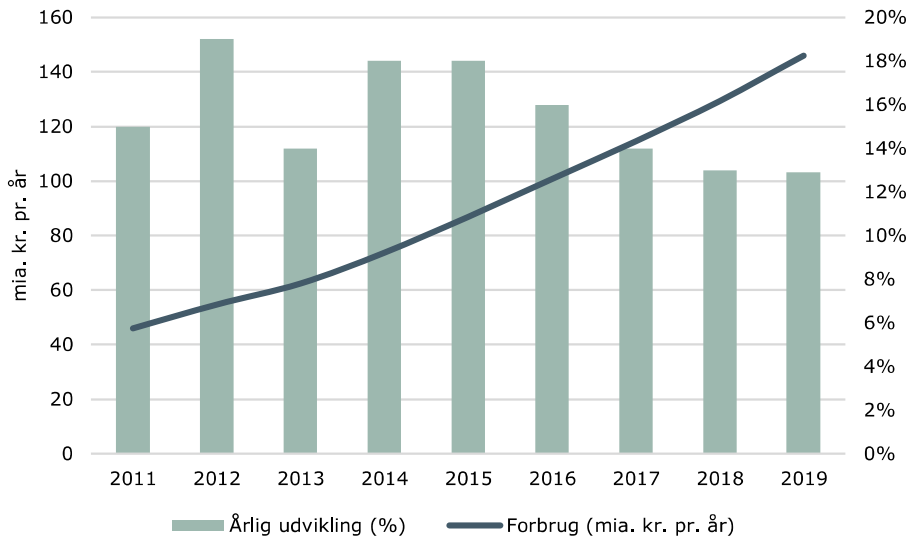
Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde eller i butikker med god trafikal beliggenhed. Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest under krisen som følge af Coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2,6 % før situationen med Corona. Det

vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan, men at andelen er lavere i Odsherred Kommune.

Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da varelagre og distribution vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder, og da nogle fysiske butikker helt vil lukke. Sker omsætningen derimod som et supplement til omsætningen i den fysiske butik eller fordi netbutikker åbner en fysisk butik, vil det i nogle tilfælde direkte medvirke til at øge behovet for butiksareal eller medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker.



Figur 8-4 *Indekseret udvikling i omsætningen i nethandlen med varer. Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i omsætningen i danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret for sæsonudsving og inflation. Her er der taget udgangspunkt i 2015 som indeks 100.*

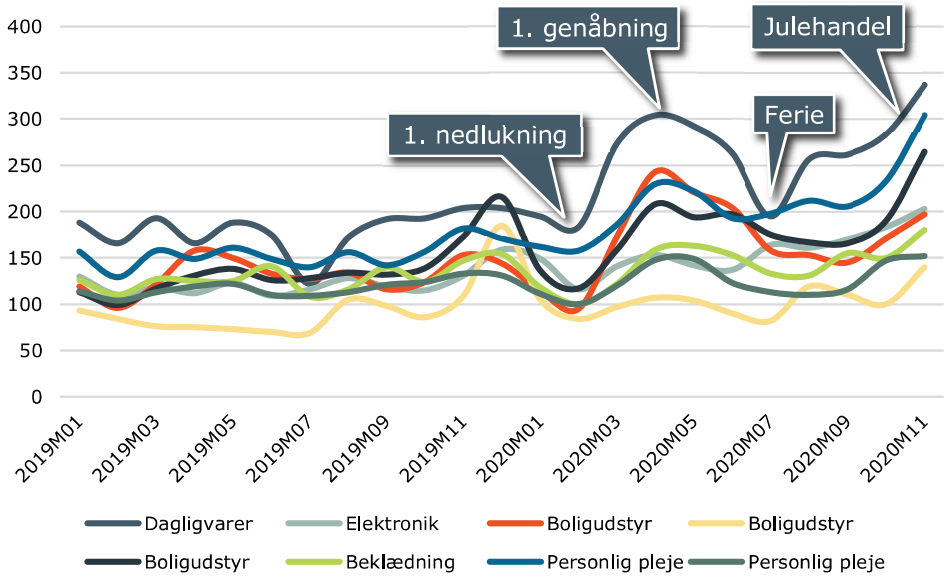


Figur 8-5 *Udviklingen i danskernes forbrug online over de sidste knap 10 år. Varer udgør ca. 37 % af forbruget. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).*

8.4.1 Effekter af COVID-19

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som er steget markant. Nethandlen er dels steget som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne.

Omsætningsindekset viser imidlertid, at den markante stigning under første nedlukning blev efterfulgt af et omtrent næsten lige så stort fald. For dagligvarer kan stigningen i efteråret skyldes, at forbrugerne igen har modtaget måltidskasser efter sommerferien, mens stigningen i november og december i høj grad kan henføres til julehandlen.



Figur 8-6 *Udviklingen i omsætning i danske netbutikker. Detailomsætningsindeks efter branche, med indeks 2015 = 100. DST.*

8.4.2 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

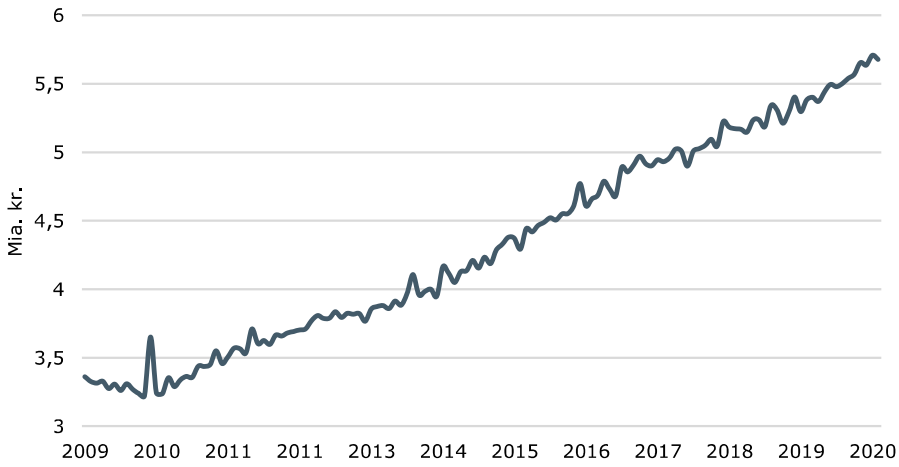
Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og detailhandlere har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher.

Det er endnu for tidligt at vurdere betydningen af stigningen i nethandlen med dagligvarer som følge af Corona, herunder i hvilket omfang den øgede nethandelsandel fastholdes, om nethandelsandelen falder lidt for derefter at lægge sig lidt over niveauet før krisen, eller om det er begyndelsen til et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer.

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner. I minimumsscenariet er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger meget kraftigt over de næste 12 år, mens det i maksimumsscenariet er forudsat, at nethandlen med dagligvarer stiger væsentligt. For beklædning og øvrige udvalgsvarer er der forudsat væsentlige stigninger i især minimums-, men også i maksimumsscenariet.

8.5 Udvikling i udespisning

Danskerne spiser i stigende grad ude og laver i mindre omfang end tidligere selv mad. Dermed er det nærliggende at antage, at en del af forbruget flyttes fra dagligvarebutikker til restauranter, caféer og andre spisesteder. Det er især unge i de større byer, som spiser meget ude. Det kan skabe et større grundlag for restauranter, caféer, street food markeder og udskænkningssteder i bl.a. lokalbyerne, og tæt på hvor sommerhusgæsterne færdes. I en undersøgelse fra Dansk Kyst- og Naturturisme fra 2018 blev 755 sommerhusejere i Odsherred Kommune spurgt om, hvilke arrangementer, der kunne motivere dem at bruge deres feriehus mere. 23 % svarede, at en madfestival kunne få dem til at bruge en weekend mere i feriehuset.



Figur 8-7 *Salg i løbende priser i den danske hotel- og restaurationsbranche op til Corona-krisen.*

Dagligvarekæderne er opmærksomme på tendensen og tilbyder i højere grad convenienceprodukter, bake-off og slagterafdelinger, click-and-collect ordninger

med drive-in mv. Når dagligvarebutikkerne i højere grad omstiller sig til de nye forbrugs- og indkøbsmønstre, får de også del i væksten.

I minimumsscenariet forudsættes det, at udviklingen i udespisningen fortsætter med en vækst som i de senere år. I maksimumsscenariet forudsættes det, at væksten aftager.

8.6 Udvikling i handelsbalance

Udviklingen i handelsbalancen vil i hovedtræk afhænge af udviklingen i turismen og udviklingen i den regionale konkurrencesituation.

8.6.1 Udvikling i turismen

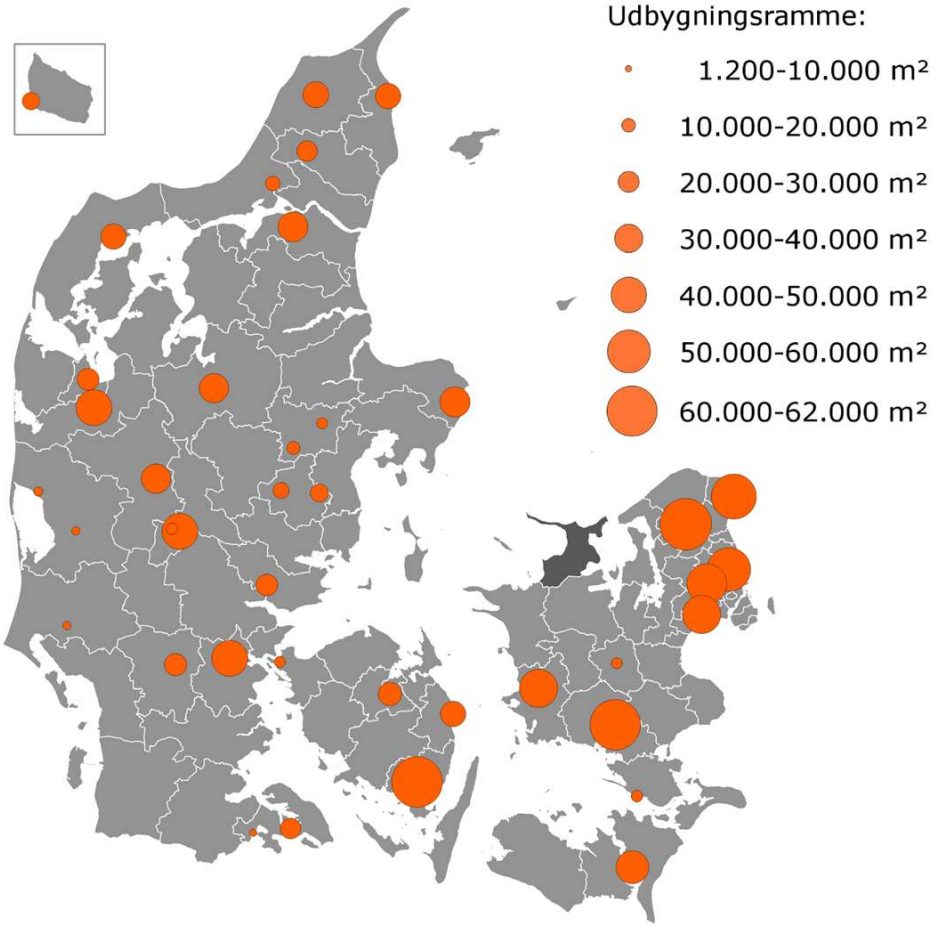
VisitDenmarks nyeste tal for turisternes døgnforbrug viser, at døgnforbruget, herunder de danske turisters forbrug i detailhandlen, er steget væsentligt i perioden 2014-2017. Antallet af overnatninger i Danmark, herunder i kystkommunerne, har været stigende i en årrække. En fortsat vækst i turismen vil påvirke handelsbalancerne i positiv retning.

8.6.2 Udvikling i regional konkurrencesituation

Udviklingen i handelsbalancerne vil udover turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i hhv. Odsherred og Holbæk Kommune.

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgsvarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgsvarebutikker påvirke handlen på tværs af kommunegrænser.

Arealrammen for Holbæk Megacenter er 106.000 m². Det giver ifølge en opgørelse fra 2019 mulighed for yderligere ca. 15.000 m² store udvalgsvarebutikker. En sådan udbygning vil i yderligere grad kunne anspore odsingere til at købe udvalgsvarer i Holbæk. En konsekvensvurdering fra 2019 viser, at der kan forventes en nedgang i den årlige udvalgsvareomsætning i Odsherred Kommune på i størrelsesordenen 11 mio. kr. som følge af en fuldstændig udnyttelse af udbygningsrammen. Konsekvensvurderingen viser samtidig, at udbygningen særligt vil påvirke eksisterende udvalgsvarebutikker lokalt i Holbæk samt andre i større handelsbyer, herunder Roskilde og Slagelse.



Figur 8-8 *Størrelsen på cirklerne viser størrelsen på planlagte arealudlæg og arealudlæg under overvejelse til detailhandel i nye eller udvidede aflastningsområder efter liberaliseringen af Planloven i 2017. Kilde: COWI, marts 2021.*

Dagligvarer købes fortrinsvist nær bopælen, herunder ifm. pendling. Derfor er det kun ændringer i dagligvarebutiksstrukturen i form af udvidelse eller nyetableringer i byerne nær kommunegrænsen, herunder i Hørve, Svinninge og Fårevejle Stationsby, som kan få en vis virkning på handelsbalancen. God biltilgængelighed i kraft af placeringer i tilknytning til det overordnede vejnet og med gode parkeringsmuligheder er forhold, der bidrager til at butikkerne appellerer til pendlere og dermed holder mere dagligvareomsætning hjemme i Odsherred Kommune.

8.6.3 Samlet vurdering af udvikling i handelsbalance

I minimumsscenariet er det forudsat at handelsbalancerne fastholdes på de nuværende niveauer.

I maksimumsscenariet er det forudsat, at handelsbalancen for dagligvarer stiger fra 154 % til 159 %, hvilket er 1 %-point over niveauet i 2008. Stigningen vil forudsætte, at der ikke sker et fald i turismen, at de eksisterende dagligvarebutikker forbliver attraktive for forbrugerne, og at der enten sker nyetableringer eller at der sker en yderligere vækst i turismen. Det er forudsat, at handelsbalancen for beklædning stiger fra 52 % til 62 %, hvilket vurderes som opnåeligt set i lyset af den omfattende turisme. Endeligt er det forudsat at handelsbalancen for

øvrige udvalgsvarer stiger fra 134 % til 145 %, bl.a. som følge af etableringen af nye større udvalgsvarebutikker i et aflastningsområde.

8.7 Konstant arealintensitet i eksisterende butikker

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af den forventede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen.

Der er i minimumsscenariet forudsat en uændret arealintensitet, mens der i maksimumsscenariet er forudsat en lidt højere arealintensitet før øvrige udvalgsvarer grundet en udbygning i et aflastningsområde med forventeligt mere arealeffektive øvrige udvalgsvarebutikker.

8.8 Samlet vurdering af behov for yderligere areal

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes især udviklingen i nethandlen, privatforbruget og handelsbalancerne, hvor kun ganske små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenariet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af take-away og click-and-collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenariet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgsvarehandlen i Odsherred Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende.

Resultatet af minimumsscenariet er, at der bliver behov for i størrelsesordenen 9.500 m² mindre detailhandel. Tallet dækker over et reduceret behov på ca. 1.700 til dagligvarebutikker, et reduceret behov på ca. 700 m² til beklædningsbutikker, et reduceret behov på ca. 7.100 m² til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenariet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2033. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et nyt aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimumsscenariet er det desuden forudsat, at detailhandlen i Odsherred Kommune erobrer markedsandele.

Samlet set vil der i maksimumsscenariet blive behov for en udvidelse af butiksarealet med i størrelsesordenen 16.700 m². Tallet dækker over et behov for

yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 4.900 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 1.700 m², et behov for yderligere areal til øvrige udvalgsvarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer på i alt i størrelsesorden 10.100 m².

For begge scenarier gælder, at der kan være et behov for yderligere areal til forhandlere af motorkøretøjer. En vurdering af behovet for yderligere bilforhandlere og andre forhandlere af motorkøretøjer er dog vanskelig, og kan med fordel tage udgangspunkt i konkrete efterspørgsel frem for et beregnet behov.

ÆNDRET BEHOV FOR AREAL FREM MOD 2031		
Scenarie	**Dagligvarer**	**Udvalgsvarer og SPV***
Minimum	-1.700 m²	-7.800 m²
Maksimum	+4.900 m²	+11.800 m²

Tabel 8-1 *Behov for yderligere areal i Odsherred Kommune i minimums- og maksimumsscenariet frem mod 2033. Arealerne er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal. De beregnede arealbehov udtrykker behovet for yderligere areal ift. arealet af den eksisterende detailhandel, og evt. nyudlæg bør være afstemt med restrummeligheden i den eksisterende centerstruktur.*

9 Retningslinjer for nyt aflastningsområde

Odsherred Kommune ønsker med planlægningen for det nye aflastningsområde at skabe plads til arealkrævende udvalgsvarebutikker og butikker med SPV, som ikke uden videre kan indpasses i bymidterne.

For at sikre en positiv udvikling i Nykøbing bymidte med et attraktivt handelsliv i overensstemmelse med Odsherred Kommunes strategiske planlægning for bymidten og mål for detailhandlen, samt for at sikre en helhedsorientering planlægning for handelslivet i sammenhæng med turismeerhvervene, ønsker Odsherred Kommune detaljerede og restriktive retningslinjer for ny detailhandel i aflastningsområdet. Formålet med aflastningsområdet er at styrke butiks- og vareudbuddet indenfor bil-, hus-, have- og fritidsudstyr, som er varegrupper, der adskiller sig fra bymidtens kernevaregrupper, og som er varegrupper, der er behov for at styrke, hvis mere af handlen skal holdes i Odsherred Kommune.

9.1 Regulering

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet, og det reguleres, hvilke underbrancher inden for udvalgsvarer, der tillades.

Der fastlægges en samlet arealramme til udvalgsvarebutikker, herunder butikker med SPV. Arealrammen på 12.600 m² muliggør yderligere i alt 7.000 m² udvalgsvarebutikker og butikker med SPV i aflastningsområdet og er fastsat ud fra vurderingen af behovet for yderligere areal, se afsnit 8.8, og konsekvenserne for bl.a. bymidterne, se afsnit 10.2.

For at sikre, at der i aflastningsområdet kun etableres butikker, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten, fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m². Jo højere minimumsbutiksstørrelse, jo mindre overlap bliver der med bymidtens udvalgsvarebutikker, der i gennemsnit er 235 m², men samtidig begrænses de butikstyper og butikskoncepter, der kan indpasses i aflastningsområdet. Minimumsbutiksstørrelsen er fastsat ud fra en afvejning af resultaterne af opgørelsen af antallet af butikker i bymidten fordelt på størrelsesgrupper, samt en vurdering af hvor store butikker, kæderne er villige til at etablere.

De butikstyper, som Odsherred Kommune muliggør ud over butikker med SPV, er butikker, der sælger autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr men ikke sportstøj) eller dyreartikler (bure, dyrefoder mv.).

Mange butikker har et blandet sortiment, hvor retningslinjerne vil blive fortolket sådan, at langt den overvejende del af varesortimentet skal være blandt de varer, der hører til i aflastningsområderne, og en lille del kan være andre varer. Ved vurderingen af, hvor stor en andel af andre varer, der kan være i en butik, vil der blive lagt vægt på, om det er varer, der har naturlig sammenhæng med de varegrupper, der hører til i området. Eksempelvis vil en cykelbutik også naturligt sælge cykelhjælme, -tøj og -handsker, cykelcomputere, pumper, vedligeholdelsesgrej og lignende.

De butikker, der undgås i aflastningsområdet, er bymidtens kernebrancher. Det er udvalgsbutikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der hører naturligt til i bymidten. Varerne er først og fremmest kendetegnet ved at være mindre varer, som kan bæres på en gåtur. Mange af varerne er desuden kendetegnede ved at være personlige ting, som tøj, sko, smykker, briller, ure og kosmetik, og der er typisk synergi mellem de forskellige butikker. Det er udbuddet med mange butikker inden for samme eller beslægtede områder, der skaber attraktiviteten for kunderne.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR AFLASTNINGSOMRÅDET				
	Dagligvarer	**Udvalgsvarer**	**SPV**	***Detailhandel***
Arealramme	-	12.600 m²		*12.600 m²*
Maks. størrelse pr. butik	-	7.000 m²	7.000 m²	-
Min. størrelse pr. butik	-	1.000 m²	1.000 m²	-
Der må kun etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der sælger biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver, samt udvalgsvarebutikker, der sælger autotilbehør, scootere, knallerter, cykler, barnevogne, køkkenelementer, hårde hvidevarer, brændeovne, tæpper, boligtekstiler, belysning, elektronik, værktøj, campingudstyr, haveredskaber og lignende, sportsudstyr (kajak, surfbræt, ski, våben, lystfiskerudstyr, men ikke sportstøj) eller dyreartikler (bure, dyrefoder mv.). Udvalgsvarebutikker må ikke være butikker, der sælger tøj, sportstøj, sko, briller, smykker, kosmetik, gaveartikler, isenkram, kunst, musikinstrumenter, bøger, spil, legetøj, fotoartikler eller lignende butikker, der tilhører bymidtens kernebrancher. Der kan etableres nethandelsbutikker med showroom eller detailsalgssalgslokaler under forudsætning af, at den enkelte nethandelsbutiks showroom eller salgslokale ikke overstiger 20 % af virksomhedens samlede areal. Showrooms og detailsalgslokaler i nethandelsbutikker indenfor bymidtens kernebrancher må ikke være større end 100 m².				

9.2 Ændringer i den øvrige centerstruktur

Der er stor restrummelighed i centerstrukturen i Odsherred Kommune, og det foreslås at nedjustere arealrammerne for centerområderne med størst restrummelighed, så restrummeligheden i højere grad afspejler behovet for yderligere areal indenfor en 12-årig planperiode. Konkret foreslås en nedjustering af arealrammerne i de øvrige dele af kommunen, dvs. ekskl. plannr. 3E4, med i alt 33.000 m², som vist i følgende tabel.

Den samlede restrummelighed i centerstrukturen vil med nedjusteringerne stadig overstige behovet for yderligere areal. Dog forventes det, at muligheden for detailhandel langt de fleste steder ikke vil blive udnyttet grundet manglende efterspørgsel. Det bemærkes, at restrummelighederne består af udlagt areal i bymidter og områder til butikker med SPV. Stor restrummelighed i bymidterne er hensigtsmæssigt, da muligheden for detailhandel ikke ønskes begrænset i bymidterne. Stor restrummelighed i områder til SPV kan kun udnyttes af

detailhandel i form af butikker med SPV. Etableringen af f.eks. byggemarkeder, tømmerhandler eller bilforhandlere har kun meget begrænset påvirkning på bymidterne.

På den baggrund vurderes det, at centerstrukturen samlet set med planlægningen for aflastningsområdet og de foreslåede justeringer af arealrammerne vil få en hensigtsmæssig restrummelighed.

RESTRUMMELIGHED I 2021, M²							
By	**Center-områdetype**	**Plannr.**	**Aktivt areal**	**Gældende arealramme**	**Nuværende rest-rummelighed**	**Forslag til ny arealramme**	**Ny rest-rummelighed**
Nykøbing	Bymidte	3C2	15.250	27.200	11.950	22.000	6.750
		3C3	*1.000*	*1.400*	400	400	400
		3C4	*1.450*	*1.600*	150	150	150
		3C5	*150*	*1.400*	1.250	1.250	1.250
	SPV	3E4	*4.400	15.700	-	6.000	1.600
Vig	SPV	7E5	0	5.000	5.000	5.000	5.000
		7E6	0	5.000	5.000		
Asnæs	Bymidte	10C1	8.500	17.000	8.500	12.500	4.000
		10C2	3.300	19.000	15.700	6.000	2.700
		10C3	950	1.700	750	1.700	750
	SPV	10E6	1.700	4.000	2.300	4.000	2.300
Vallekilde-Hørve	SPV	13E1	0	8.000	8.000	5.000	5.000

Tabellen viser kun de centerområder, hvor der foreslås nedjusteringer. Aktive arealer og restrummeligheder er afrundet til nærmeste 50 m². *Efter indskrænkning af områdets afgrænsning, som følge af nyt aflastningsområde.

10 Effekter for eksisterende detailhandel

Formålet med konsekvensvurderingen er at belyse effekterne for det eksisterende handelsliv og at opgøre meromsætningen i Odsherred Kommune ved etablering af den nye detailhandel.

Effekterne af et nyt aflastningsområde afhænger i høj grad af, hvordan arealrammerne udnyttes, dvs. hvilke butikker, der vil blive etableret, herunder i hvilket omfang der bliver tale om nye kæder, som ikke findes i Odsherred Kommune i dag. Omsætningen afhænger også i høj grad af, hvilke typer butikker der bliver tale om, eftersom omsætningen pr. m² kan variere betydeligt mellem butikstyper – f.eks. er en elektronikbutik mere arealeffektiv end en køkkenbutik.

De nye udvalgsvarebutikker vil øge den samlede omsætning i detailhandlen i Nykøbing og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Odsherred Kommune. For det første vil det nye udbud af butikker få de lokale kunder til at handle mere hjemme i Nykøbing i stedet for at handle i f.eks. Holbæk eller på nettet. For det andet vil det bidrage til, at sommerhusejere i større grad køber møbler og andet inventar samt produkter til vedligeholdelse i Nykøbing frem for i f.eks. Holbæk eller bopælskommunen.

Dette styrker Nykøbings handelsliv, men i andre byer, der har fået et større butiksområde udenfor bymidten, er der eksempler på, at det også har fået konsekvenser for bymidten, byens øvrige, eksisterende detailhandel og oplandsbyerne.

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarebutikker hentes udenfor kommunen, men at en væsentlig del af omsætningen også hentes lokalt i Nykøbing og i mindre omfang i bl.a. Asnæs.

Der er også en vis sandsynlighed for, at nogle af butikkerne i det nye aflastningsområde bliver butikker, som i forvejen findes i Odsherred Kommune, dvs. butikker, som flytter til det nye aflastningsområde. Sådanne interne flytninger kan kun forventes at medføre en beskeden samlet omsætningstilvækst.

10.1 Metode

Der er et konkret ønske om erstatning af den eksisterende JYSK med en ny og større JYSK. I beregningerne er det forudsat, at omsætningen i den eksisterende JYSK "flytter" til den nye JYSK, som desuden øger sin omsætning. Derudover vides det ikke på forhånd, hvilke butikker, der vil blive etableret i aflastningsområderne. For at vurdere effekterne og meromsætningen, er der derfor opstillet et muligt butiksmiks for hvert af de to scenarier. Butiksmikset udtrykker en realistisk sammensætning af butikker ud fra kendskab til det eksisterende udbud, kædernes etableringskrav og markedssituationen i øvrigt i influensområdet.

Vurderingerne tager udgangspunkt i et butiksmiks bestående af fire udvalgsvarebutikker og én butik med SPV med en samlet omsætning på i størrelsesordenen 73 mio. kr. pr. år.

Arealudlægget i aflastningsområdet forventes udnyttet over en længere årrække og horisontåret er fastsat til 2032 omtrent svarende til slutåret for den 12-årige planperiode.

MULIGT BUTIKSMIKS			
Butik	**Bruttoetageareal** m²	**Arealintensitet** kr. pr. m² pr. år	**Omsætning** mio. kr. pr. år
Have og fritid	2.300	15.000	35
Boligudstyr	1.700	*	9**
Biludstyr	1.000	12.000	12
Jagt og fiskeri	1.000	9.000	9
Plantecenter	1.000	8.500	9
I alt	*7.000*	*	*73*
Butiksmikset er et eksempel på en mulig sammensætning af nye butikker i aflastningsområderne. Tallene er ikke udtryk for eksakte tal, men niveauer. Tallene er summeret og derefter afrundet. *Kan ikke oplyses af anonymitetshensyn. **Meromsætning ved erstatning af eksisterende JYSK.			

10.2 Konsekvensvurdering

Det vurderes, at 45 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 33 mio. kr. pr. år hentes fra den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune. Det svarer til en nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på i størrelsesordenen 7 %.

- Det vurderes, at ca. 35 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til godt 25 mio. kr. år hentes fra Nykøbing-Rørvig. Det svarer til en nedgang i de eksisterende butikkers udvalgsvareomsætning på ca. 10 %. Konkurrencen med bymidtens eksisterende udvalgsvarehandel vurderes at ville blive forholdsvist begrænset grundet den væsentlige forskel i butikstyperne. Det vurderes derimod, at langt størstedelen af de 25 mio. kr. pr. år hentes fra eksisterende butikker i aflastningsområdet og området ved Vangen.

- Det vurderes, at ca. 10 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 7 mio. kr. år hentes fra Asnæs. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på ca. 7 %. Afstanden fra Asnæs til Nykøbing, og især forskelligheden i udbuddene vil betyde, at konkurrencen med Asnæs vil være væsentlig mindre end konkurrencen med de eksisterende butikker i Nykøbing.

Konsekvensvurderingen viser, at omsætningsnedgangene vil blive væsentlige for den eksisterende udvalgsvarehandel i Odsherred Kommune, og der vil blive tale om en mærkbart øget konkurrence.

Det vurderes, at 50 % af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 36 mio. kr. pr. år hentes fra butikker i Holbæk. Det svarer til en nedgang i den eksisterende udvalgsvareomsætning i Holbæk Kommune på knap 2 %.

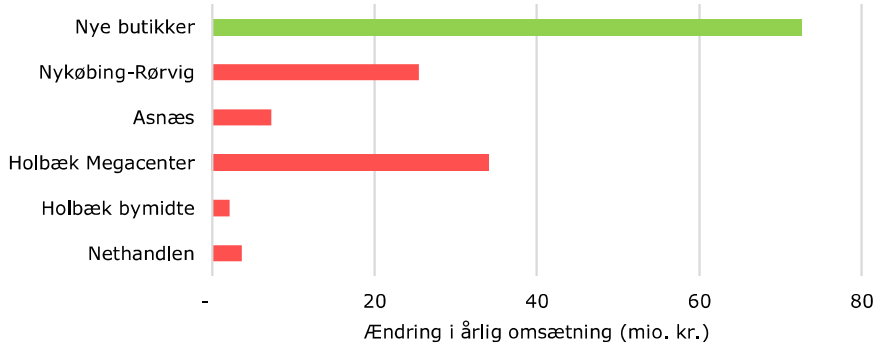
- Det vurderes, at ca. 3 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 2 mio. kr. år hentes fra Holbæk bymidte. Det svarer til en nedgang i udvalgsvareomsætningen på under 1 %.

- Det vurderes, at ca. 47 % af de af de nye butikkers omsætning svarende til ca. 34 mio. kr. år hentes fra Holbæk Megacenter. Der er tale om en stor nedgang målt i kr. og ører, men en forholdsvist begrænset nedgang i udvalgsvareomsætningen på knap 3 %. Til sammenligning omsatte butikkerne i Holbæk Megacenter udvalgsvarer for ca. 1,2 mia. kr. i 2019.

Konsekvensvurderingen viser, at effekterne udenfor Odsherred Kommune samlet set vil blive forholdsvist begrænsede. Der kan dog blive tale om mærkbare effekter for den enkelte butik, hvis en kæde, som har en butik i Holbæk, åbner en butik i aflastningsområderne i Nykøbing, eller hvis der bliver et direkte overlap i varesortimentet i en eksisterende og ny butik.

Endeligt vurderes det, at det større lokale udbud af fysiske butikker kan anspore nogle borgerne til i højere grad at købe udvalgsvarer i de fysiske butikker frem for på nettet. Det vurderes, at ca. 5 % af omsætningen i de nye butikker hentes fra nethandlen.

Konsekvensvurderingen viser, at det kan forventes, at den årlige udvalgsvareomsætning i Odsherred øges med i størrelsesordenen 40 mio. kr. ved en udbygning med forudsatte butiksmiks.



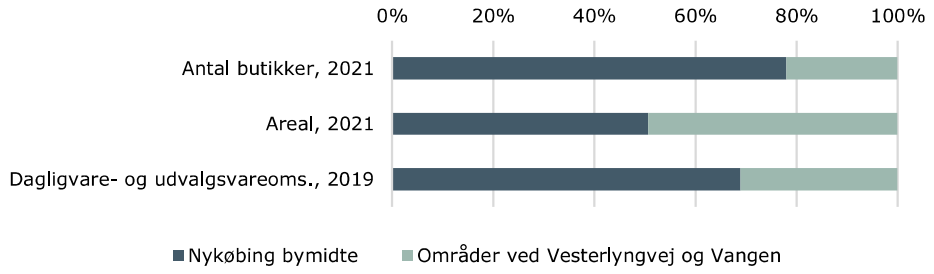
Figur 10-1 Resultater for konsekvensvurdering.

10.3 Effekter på længere sigt

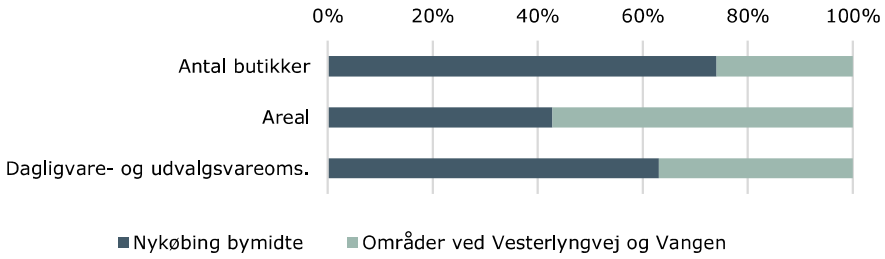
Effekterne på længere sigt vil afhænge af udviklingen i rammebetingelserne, som beskrevet i afsnit 8. Læner udviklingen sig op ad maksimumscenarie, så reduceres effekterne for den eksisterende detailhandel. Læner udviklingen sig derimod op ad minimumsscenariet, så forværres effekterne for den eksisterende detailhandel.

Udbygningen af aflastningsområdet vil betyde, at styrkefoldet mellem bymidten og de eksternt beliggende butiksområder i Nykøbing forskydes til fordel for sidstnævnte. Figur 10-2 og Figur 10-3 viser styrkeforholdet mellem Nykøbing

bymidte og området indrammet af Odsherredvej, Vesterlyngvej og Rørvigvej indeholdende bl.a. det nye aflastningsområde. Styrkeforholdet er opgjort som detailhandel ekskl. forhandlere af motorkøretøjer. Evt. butikslukninger indgår ikke.



Figur 10-2 *Diagrammet viser det nuværende styrkeforhold mellem Nykøbing bymidte og området udenfor bymidten med store butikker.*



Figur 10-3 *Diagrammet viser det fremtidige styrkeforhold mellem Nykøbing bymidte og området udenfor bymidten med store butikker i scenarie 1.*

11 Oplandseffekt

Forskellen på handelsbalancen for Nykøbing by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye detailhandel er aflastningsområdets oplandseffekt. Beregningerne viser, at den nye detailhandel vil få stor påvirkning på oplandseffekten fordi der er tale om en stor udbygning, som forventes at medføre en forøgelse af lokalkøbsandelen indenfor øvrige udvalgsvarer og SPV. Beregningerne viser, at den årlige udvalgsvarevareomsætning i Nykøbing øges med ca. 48 mio. kr. Beregningerne viser, at handelsbalancen ekskl. nethandel vil stige fra ca. 344 % til ca. 402 %.

OPLANDSEFFEKT					
	2019	**2033 ekskl. udvidelse**	**2033 inkl. udvidelse**	**Ændring**	**Hentes i nabokommuner**
Omsætning mio. kr. pr. år	ca. 248	ca. 280	ca. 328	ca. +48	ca. 36
Forbrug i mio. kr. pr. år	ca. 72	ca. 82	ca. 82	-	-
Handelsbalance	ca. 344 %	ca. 344 %	ca. 402 %	ca. +58 %-point	-
Tallene er summeret og derefter afrundet.					

12 Priseffekt

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens økonomiske model benyttet. Resultatet giver en indikation af udbygningens effekt på prisniveauet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på udvalgsvarer vil falde. Priseffekten anslås at blive 'lille'.

Det vurderes samlet set, at planlægningen for aflastningsområdet vil bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

13 Sammenfattende konsekvensvurderingsskema

Hensyn	På kort sigt (2024)	På langt sigt (2032)
Konkurrenceeffekt (step 3)	Udvalgsvarer og SPV: Lille.	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på langt sigt end på kort sigt. Den eksisterende detailhandel vil således fortsat være påvirket af konkurrencen med den nye detailhandel på længere sigt. En vækst i turismen vil dog betyde, at de samlede effekter for den eksisterende detailhandel afbødes.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Der flyttes 33 mio. kr. pr. år fra oplandet til aflastningsområdet, heraf knap 25 mio. kr. pr. år fra Nykøbing bymidte. De 33 mio. kr. pr. år svarer til knap 7 % af den nuværende omsætning i oplandet, dvs. Odsherred Kommune.	Butiksforsyningen i Nykøbing bymidten forventes ikke i højere grad at blive påvirket negativt af udvalgsvarebutikkerne i aflastningsområdet på langt sigt end på kort sigt. En vækst i turismen vil reducere effekterne for Nykøbing bymidte.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt ift. nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for Nykøbing forventes at stige fra 344 % til 402 % ved sammenligning af 0-alternativet i 2033 med en udbygning af aflastningsområdet i 2033. I beregningen er nethandlen trukket ud fra forbruget.	Det vurderes, at aflastningsområdet ikke i sig selv medfører en yderligere ændring af handelsbalancen for udvalgsvarer på længere sigt. Byens handelsbalance for udvalgsvarer kan dog stige yderligere på langt sigt, som følge af en vækst i omsætningen som følge af en vækst i turismen.

FORSLAG

Februar 2017

Plan, Byg og Erhverv

Kulturmiljøer i Odsherred



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning 4

Indledning 4
Metode 5
Screeningskriterier 6
Emner og Temaer 7
Værdisætning af Kulturmiljøer 10

Kulturmiljø beskrivelser

01 Odden Havn 20
02 Overby landsby 25
03 Ebbeløkke Stræde 31
04 Kosmos Ferieby 35
05 Nordstrand 39
06 Rørvig fiskerleje og landsby 45
07 Nakke landsby 51
08 Den gamle købstad i Nykøbing 56
09 Annebergparken 61
10 Sommerhusområdet Korshage 65
11 Stenstrup landsby 71
12 Kildehusene og Strandhusene 77
13 Unnerud landsby 81
14 Den nedlagte landsby Ulkerup 85
15 Vig Stationsby 89
16 Højby Stationsby 95
17 Malergården 99
18 Fårevejle Stationsby 104
19 Ordrup landsby 109
20 Vallekilde Højskoleby 114
21 Området omkring Dragsholm Slot 120
22 Lammefjord med dæmning 126
23 Skamlebæk Radiostation 130
24 Sidinge Fjord 134

Foto: *Claus Starup og Odsherred Kommune*
Gl. foto: *Odsherred Lokalarkiv*
Kort: *Odsherred Kommune og Kort og Matrikelstyrelsen*
Februar 2017

”Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling”

© *Kulturministeriet*

INTRODUKTION

Kulturmiljøerne er en del af vores kollektive hukommelse for steder, stemninger og vores fælles historie. Et kulturmiljøatlas har til formål at kortlægge betydningen af de vigtige kulturmiljøer i landsbyer, byer og på landet. Det danner grundlaget for videreudviklingen af de stedbundne potentialer, der netop gør Odsherred til et særligt sted at leve og virke i. Med udpegningen af Geopark Odsherred gennem UNESCO kan betydningen af vores fælles bevidsthed om den stedbundne kulturhistorie ikke overvurderes.

Kortlægningen af kulturmiljøerne er et dybdegående og samlende katalog over de eksisterende værdier til videre inspiration - til videre udvikling af steder, så de i endnu højere grad bliver særlige og attraktive steder set i fremtidsperspektiv.

Kulturmiljøatlas har i høj grad betydning for andre initiativer som kan omfatte den fysiske planlægning, byforskønnelse, bygningsfornyelse, ny arkitektur, bevaring, landskabspleje, nybyggeri, infrastruktur, turisme, bosætning, erhvervsudvikling m.m.
Det er intentionen med Kulturmiljøatlas at give inspiration til at vi i fællesskab kan gøre Odsherred til et særligt sted – for bosætning med unikke kvaliteter og som en understøttende inspiration for væsentlige dele af erhvervs- og turismeudviklingen.

Kulturmiljøatlas er ikke et statisk dokument, og lever kun gennem dét som vi gør ved siden af i det daglige liv, når vi bygger nyt, vedligeholder vores huse og når vi i fællesskab videreudvikler vores byer, landsbyer og landskaber.

METODE

Arbejdet med kulturmiljøatlas har været inddelt i tre faser:
Fase 1 Forundersøgelse
Fase 2 Screening og feltarbejde
Fase 3 SAVE-registerering af bevaringsværdige bygninger

Fase 1 Forundersøgelse
I forundersøgelsen er der indsamlet eksisterende registeringer og andet relevant materiale - ældre og nye kort, historiske billeder, landskabsanalyser og eventuelle bevarende lokalplaner, for at få et indblik i områdets natur og landskab, bebyggelse og historie. Formålet med forundersøgelsen har været, at fremskaffe et grundlag for det efterfølgende feltarbejde.

Fase 2 Screening og feltarbejde
Med udgangspunkt i forundersøgelsen, er de udvalgte kulturmiljøer blevet besigtiget. Der er foretaget en vurdering af kulturmiljøets arkitektoniske- kulturhistoriske-, integritets- og oplevelsesværdi, ligesom der er foretaget en vurdering af kulturmiljøets sårbarhed overfor forhold, der truer med at ødelægge det eller reducere dets bevarings-, oplevelses- og fortællerværdi.
Kulturmiljøets ovenstående værdier er vurderes på baggrund af de spørgsmål, vist på side 7. Kulturmiljøerne er blevet værdisat på baggrund af spørgsmålene og har fået en bevaringsværdi af høj- mellem- og lav

Kulturmiljøatlasset indeholder en nærmere beskrivelse af de kulturmiljøer som har fået en høj til mellem bevaringsværdig.

Fase 3 SAVE-registering og bevarende lokalplaner
Kulturmiljøer af høj-mellem bevaringsværdi skal sikres igennem bevarende lokalplaner. Kulturmiljøatlasset indeholder en liste over bygninger som skal sikres yderligere af SAVE-registeringer.

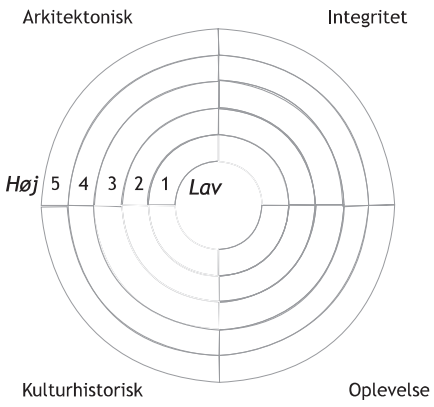
SCREENINGSKRITERIER

1. Er kulturmiljøet typisk eller særegent for egnen?
2. Er kulturmiljøet repræsentativt for det pågældende tema?
3. Er området komplekst sammensat af mange enkeltdele og funktioner?
4. Fremstår kulturmiljøet med de oprindelige elementer?
5. Har kulturmiljøet tidsdybde?
6. Kan den historiske udvikling aflæses af kulturmiljøets bestanddele?
7. Har kulturmiljøet æstetisk kvalitet?
8. Er der tale om en rumlig sammenhæng med særlige landskabselementer eller et arkitekturværk, som ved sin blotte fremtræden påkalder sig opmærksomhed?

Værdisætningen baserer sig på en vurdering fra 1 (lavest) til 5 (højest) på følgende fire værdiparametre:

1. **Arkitektonisk værdi**: Hvordan vurderes kulturmiljøets rumlige, formmæssige og arkitektoniske kvaliteter?
2. **Kulturhistorisk værdi:** Hvordan vurderes kulturmiljøets historiske betydning og kulturhistoriske fortælleværdi?
3. **Integritetsværdi:** Hvordan vurderes kulturmiljøets helhed og sammenhæng?
4. **Oplevelsesværdi:** Har kulturmiljøet områder med særlige oplevelser?

○ **Værdisætningen**



0 - 7	Lav bevaringsværdi
8 - 13	Mellem bevaringsværdi
14 - 20	Høj bevaringsværdi

© *Arkitektskolen Aarhus*

EMNER OG TEMAER I KULTURLANDSKABET

Landsbyer: Fortebyer, vejbyer, skovbyer
En landsby kan defineres som en samling af gårde og huse, der indtil landboreformen i ca. 1800 indgik i et dyrkningsfælleskab af ejerlavets jorder. I Danmark har landsbyerne været meget dominerende bebyggelsestype fra ca. 1000 til 1800. Kun steder, hvor jorden var meget ringe, eller i kuperet terræn, var man nødsaget til at opgive landsbyfællesskabet til fordel for enkeltliggende gårde. Landsbyernes struktur kan opdeles i en række struktur som fortebyer, hvor bebyggelsen er centreret omkring en åben plads, vejbyer, hvor bygningerne ligger langs en vej og skovbyer med en mere åben struktur.

Hovedgårde og godslandskaber
En hovedgård er centrum for et større godsområde, der udover selve hovedbygningen også omfatter økonomibygninger, fæstegårde og jorder.

Stationsbyer 1850-1940
Stationsbyer dækker over nye bebyggelser, som opstod med udbredelsen af jernbanen. Kernen i de nye byer afspejler deres oprindelse, da de som regel er dannet omkring den funktion der gav anledning til byens placering, f.eks. jernbanen, kroen, mejeriet etc. Uden omkring voksede de små kvarter op med byhuse for håndværkere og handlende.

Andelstiden: Produktionsanlæg og sociale bygninger
Andelstiden betegner perioden fra ca. 1880 til årene omkring 1960, hvor landbruget var præget af de mange andelsforeninger. Perioden betegner også den overgang fra en egnsbestemt til en produktionsbestemt byggeskik, typisk bygninger opført i bindingsværk med stråtag til grundmurede bygninger med en tagbeklædning af tegl, spån eller tagpap. I denne periode blev der oprettede mange bygninger som var stærkt præget foreningen Bedre Byggeskik.

Befæstningsanlæg
Fæstningsanlæg i historisk tid kan defineres som anlæg, der anvendes i forsvars- eller angrebssammenhæng eller som magtbasis for den lokale eller statslige magtelite.

Det koloniserede landskab: *Opdyrkning af heder, tørlægning af søer og vandløb, inddæmning af lavvandede fjorde og inddigning i kystområder*
Fra slut 1700-1960'erne fandt mange landindvindingsprojekter sted i Danmark. Et karakteristisk træk for "det koloniserede landskab" kan fremhæves de lige veje og grøfter og de markante dæmninger.

Infrastruktur efter 1800: *Jernbanen, radiomaster, fjernsynsmaster og højspændingsledninger*
Fra midten af 1800-tallet anlagdes de første jernbanestrækninger, efterhånden tog bilismen over og denne udvikling medførte at en del af de mindre sideliner blev nedlagt.

Råstofmiljøer: *Ler, kalk, sten og grus samt brænde, tørv og brunkul*
Danmark har ikke råstoffer som stenkul og jernmalm, der var grundlæggende for 1800.tallets industrielle revolution. De hjemlige råstoffer som ler, kalk, sten og grus har primært været benyttet som byggemateriale,; suppleret med energiråstoffer som brænde, tørv og brunkul. Omkring 1840 startede den første industrialiseringsbølge, hvor den spæde begyndelse til det moderne industrisamfund blev lagt. En vold-

som vækst fandt sted både indenfor teghværksindustrien og kalkstensproduktionen.

Vand- og vindmøller

Vand- og vindmøller har gennem århundreder udgjort et vigtigt element i det danske landskab. Hovedparten af møllerne var kornmøller og de fleste er i dag fredet.

Købstad

En købstad var en by, som kongemagten havde givet særlige privilegier. De vigtigste var retten til at drive handel, søfart og finere håndværk i byen. Bønderne havde ikke sådanne rettigheder. Købstæderne havde også medbestemmelse på byens forvaltning og kunne opkræve skatter og afgifter af tilrejsende og byens indbyggere.

EMNER OG TEMAER I ODSHERRED

01 Landsbyer: *Fortebyer, vejbyer, skovbyer*
Nakke landsby
Overby landsby
Odden Halvø - Yderby landsby
Den nedlagte Ulkerup landsby
Rørvig landsby
Stenstrup landsby
Unnerud landsby
Skippinge landsby
Plejerup landsbyejerlav
Eskilstrup landsbyejerlav
Sidinge landsby
Glostrup landsby
Landsbyerne Odrup og Kårup
Hørve landsby
Bjergesø landsby
Sneglerup landsby
Lille Egebjerg landsby

02 Hovedgårde og godslandskaber
Området ved Dragsholm Slot

03 Kystlandskaber: *Fiskerlejer og skipperbyer*
Rørvig fiskerleje
Odden Havn
Kildehusene og Strandhusene

04 Fritidslandskabet: *Fra vildtbane til luksussommerhuse*
Korshage
Nykøbing Nordstrand
Martinus Centret (Kosmos ferieby)
Ordrup Næs
Rørvig Badehotel

05 Stationsbyer
Højby stationsby
Vig stationsby
Fårevejle stationsby
Asnæs stationsby
Hørve stationsby

06 Andelstiden: *Produktion- og sociale bygninger*
Annebergparken
Vallekilde Højskoleby

07 Det koloniserede landskab
16. Sidinge Fjord
22. Lammefjord med dæmning

08 Befæstningsanlæg
Skansehage Isøre
Næsholm Borgruin og Nygård Sø
Gniben

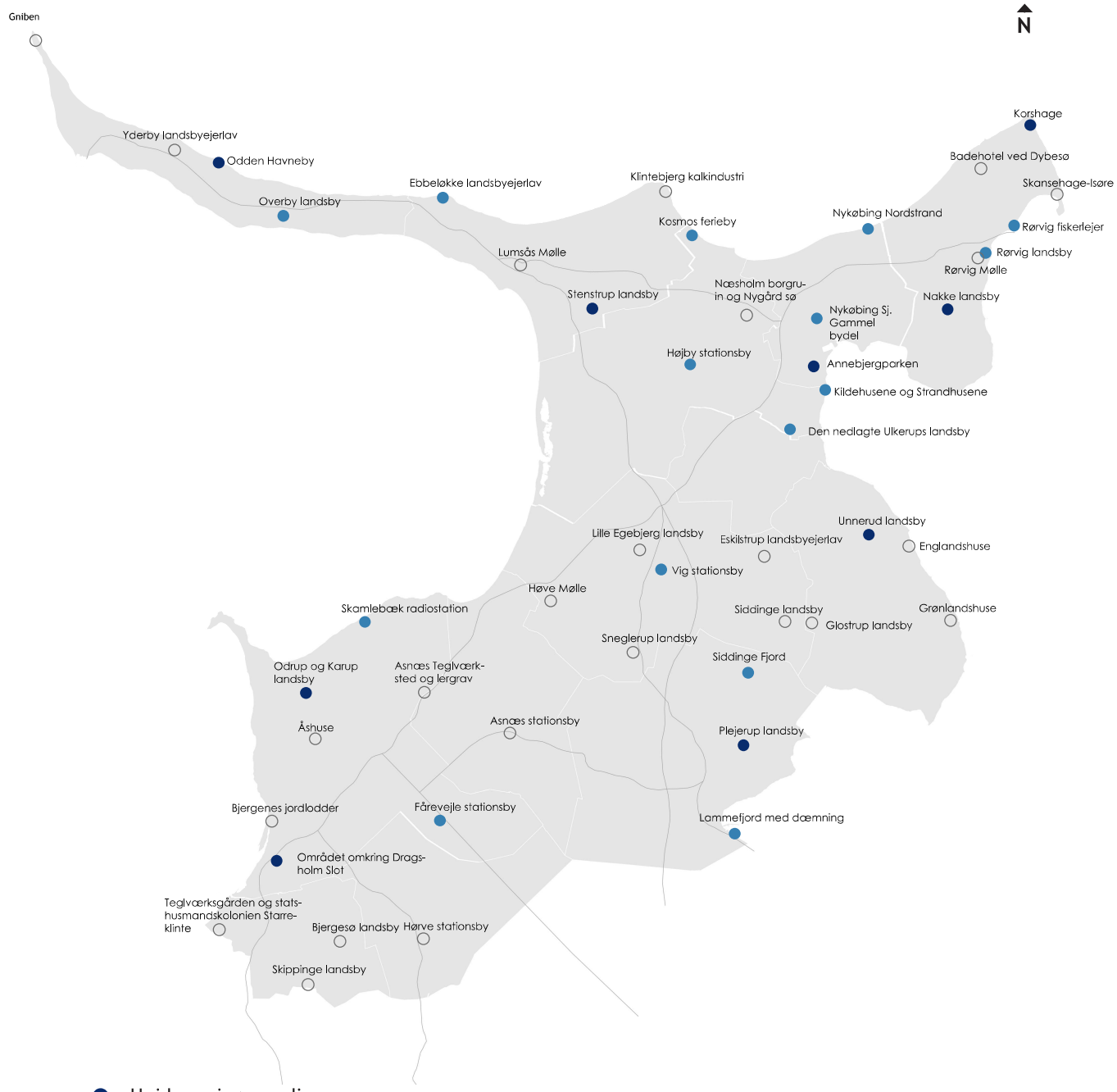
09 Vand og Vindmøller
Høve Mølle
Lumsås Mølle
Rørvig Mølle

10 Infrastruktur efter 1800: *Jernbanen, radiomaster, fjernsynsmaster og højspændingsledninger*
Skamlebæk Radiostation
Odsherred Jernbane

11 Råstofmiljøer
Klintebjerg Kalkindustri
Teglværksgården og statshusmandskolonien Starreklinte
Asnæs Teglværksted og lergrav

12 Købstad
Købstaden i Nykøbing

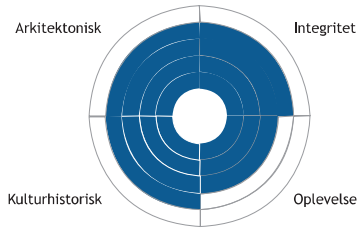
VÆRDISÆTNING AF KULTURMILJØER I ODSHERRED



- Høj bevaringsværdi
- Mellem bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi

Landsbyer

07 NAKKE LANDSBY

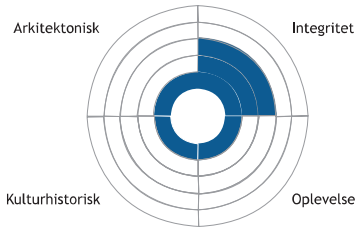


15 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Velbevaret landsby med 5 uudflyttede gårde, gadekær, tidligere skole og fattighus m.m. Det oprindelige vejforløb inkluderer "Galbuen" med ældre gadehuse og smedje.

Landsbyen har en bevarende lokalplan.

ODDEN HALVØ - YDERBY LANDSBY

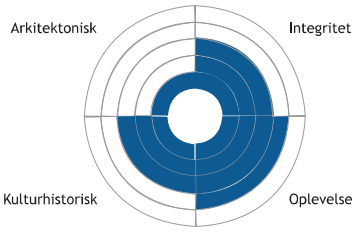


6 LAV BEVARINGSVÆRDI

Halvøen Odden domineres af kamudskiftninger og sommerhusbebyggelser på de gamle overdrev. Yderby er en velafgrænset lille landsby med mølle og 4 uudflyttede gårde.

Landsbyen er stærkt ombygget og er derfor ikke længere et kulturmiljø.

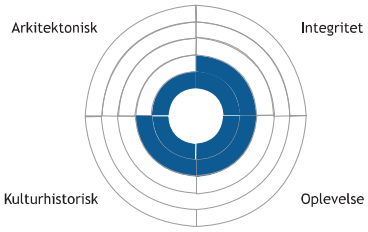
DEN NEDLAGTE ULKERUPS LANDSBY



11 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Landsbyen er fra 1300-tallet og var dengang en skovlandsby, den blev nedlagt i 1782 og er i dag forsøgt genskabt med markering af de tidligere gårde og en model af landsbyen.

SKIPPINGE LANDSBY

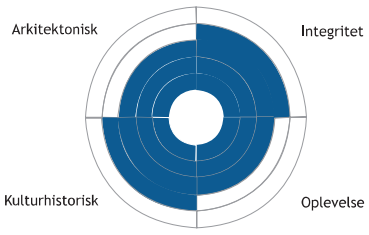


7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Rækkelandsby med kun 2 gårde tilbage i byen, men med mange velbevarede gadehuse på de udflyttede gårdes oprindelige placering.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

UNNERUD LANDSBY

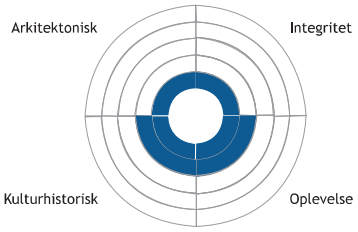


14 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Unnerud Landsby med oprindelig struktur, hvor de gamle gårde ligger tæt på vejene. Klar visuel sammenhæng til det omkringliggende landskab.

Det anbefales at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen.

PLEJERUP LANDSBYEJERLAV:

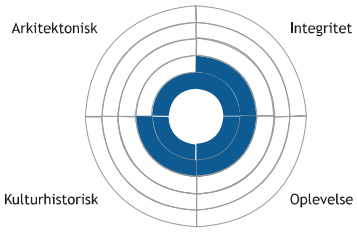


6 LAV BEVARINGSVÆRDI

Mindre landsby bestående af 3 gårde og huse ved et bevaret vejforløb med grønninger.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

ESKILSTRUP LANDSBYEJERLAV

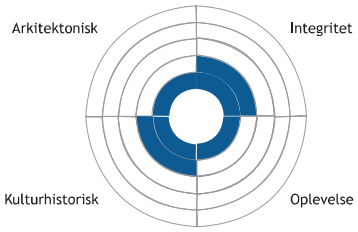


○ 7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Landsby med udskiftede og 6 uudskiftede gårde, hvor gadehuse har erstattet de udskiftede. Hegnsstrukturen med gærder er bevaret, men landsbyens gårde er stærkt ombygget.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

SIDINGE LANDSBY

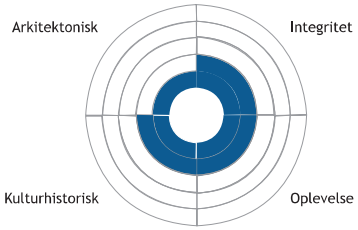


○ 6 LAV BEVARINGSVÆRDI

Sidinge Landsby med 5 tætliggende, uudflyttede gårde og et enkelt gadehus. Gode eksempler på grundmurede bygninger fra ca. 1880 og senere.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

GLOSTRUP LANDSBY

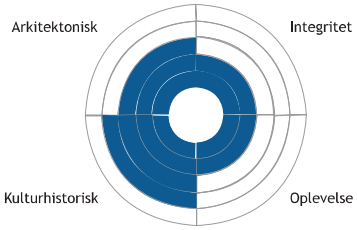


○ 7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Byen har et velbevaret vejforløb og 3-4 uudflyttede gårde ud af 10, der ligger tæt omkring gadekæret med grønninger og marker mellem gårdene.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

LANDSBYERNE ORDRUP OG KÅRUP

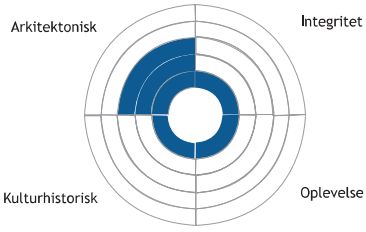


● 11 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Landsbyen har fine eksempler på gadehuse fra forskellige perioder.
Begge landsbyer er i dag omsluttet af sommerhusområder og husmandsstederne erstattet af sommerhuse.

Landsbyen har en bevarende lokalplan.

HØRVE STATIONSBY OG LANDSBY



○ 6 LAV BEVARINGSVÆRDI

Stationsbyen fremstår meget nedslidt og ombygget, og landsbyen er kun velbevaret omkring kirken. De to bydele er aldrig vokset sammen. Kirkebyen har agrar bebyggelse, mens stationsbyen har tætliggende bebyggelse langs hovedgaden.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

BJERGESØ LANDSBY

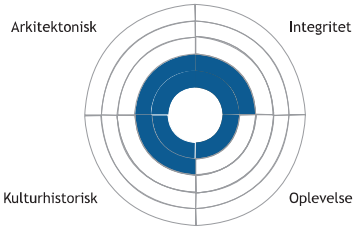


○ 5 LAV BEVARINGSVÆRDI

Udstykning af statshusmandsbrug fra Dragsholm efter lensafløsningen med bygninger i Bedre Byggeskik -stil fra 1920'erne. Fin blok og stjerneudskiftning.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

LILLE EGEBJERG LANDSBY

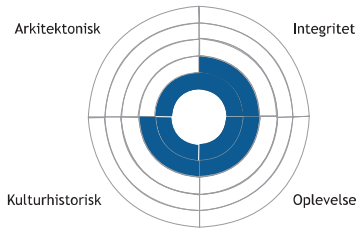


7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Mindre landsby med 5-6 gårde tilbage i landsbyen ud af 8 gårde i 1682. Eksempler på grundmurede gårde fra perioden 1860 - 1930 og en del små stationsbyhuse, mange af disse er stærkt ombygget.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

SNEGLERUP LANDSBY

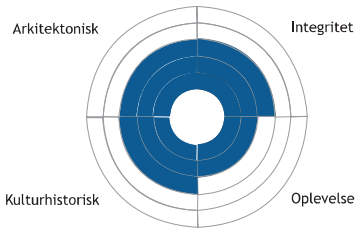


7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Mindre landsby med 5 tætliggende gårde med spor fra forskellige perioders byggeskik. De øvrige gårde er udflyttet efter udskiftningen.

Landsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

OVERBY LANDSBY



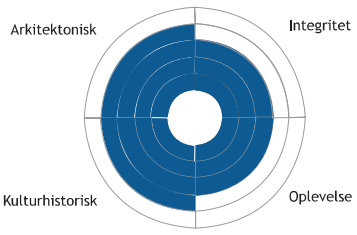
11 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Landsby med en velbevaret struktur med oprindelige gadeforløb, friholdte tofter efter udflyttede gårde.

Landsbyen har en bevarende lokalplan.

Købstad

STENSTRUP LANDSBY

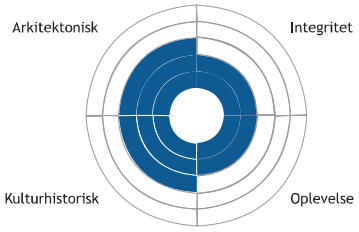


14 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Lille landsby bestående af få gårde og landsbyhuse som er velbevaret og gemmer på Sjællands ældste forsamlingshus fra 1880.

Det anbefales at der udarbejdes en bevarende lokalplan for landsbyen.

NYKØBING SJÆLLAND

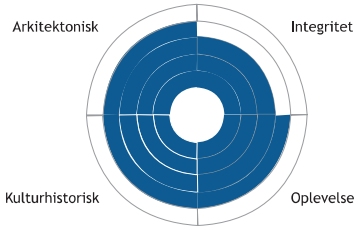


10 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Købstadspræget opleves i områderne omkring Algade, Svane- og Kirkestræde. Byen har flere fine arbejderhuse. Bymidten og havnen er præget af nybyggeri.

Hovedgårde og godslandskaber

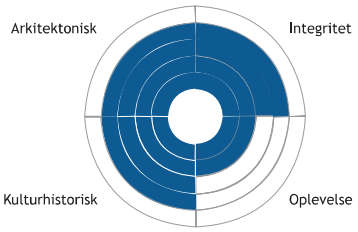
OMRÅDET VED DRAGSHOLM SLOT



15 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Dragsholm består af en trefløjet hovedbygning på voldsted med vandfyldte grave samt haveanlæg, avlsgård, godsboliger, stald og allé. I dag restauration og hotel.

ANNEBJERGGÅRD



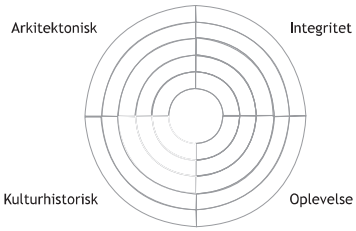
14 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Annebjerggårds røde ladegårdsanlæg og portnerbolig huser Odsherred Museum. Bygningsmassen på i alt 11 bygninger er i forfald. Hovedbygningen er i dag vandrerhjem.

Området har en bevarende lokalplan.

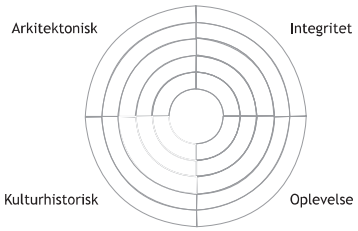
Vand- og vindmøller

HØVE MØLLE



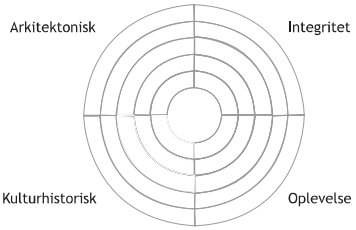
Møllen er ikke screenet.

LUMSÅS MØLLE



Møllen er ikke screenet.

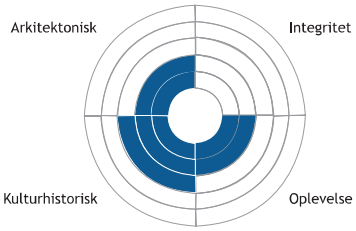
RØRVIG MØLLE



Møllen er ikke screenet.

Råstofmiljøer

KLINTEBJERG - KALKINDUSTRI

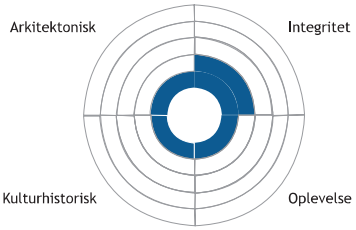


○ 7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Efter affredning, nedrivninger og ombygninger kun oplevebart inde i selve bruddet.

Området er ikke længere et kulturmiljø.

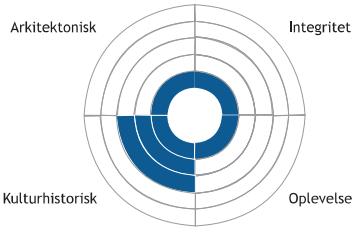
TEGLVÆRKSGÅRDEN OG STATSHUSMANDSKOLONIEN STARREKLINTE



Teglværksgården fremstår som delvist nedrevet, om- og tilbygget pga. diverse funktionsændringer. Kulturmiljøets oprindelige helhed er slørret og svagt aflæseligt.

Området er ikke længere et kulturmiljø.

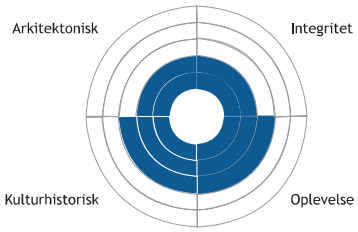
ASNÆS TEGLVÆRKSTED OG LERGRAV



Området er ikke længere et kulturmiljø.

Infrastruktur efter 1800

SKAMLEBÆK RADIOSTATION



● 10 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Sendestation med tjenesteboliger opført i 1931 ud til Sejerøbugten, der gav gode udbredelsesforhold mod sydvest og nord. Nedlagt i 2009 og står i dag tom.

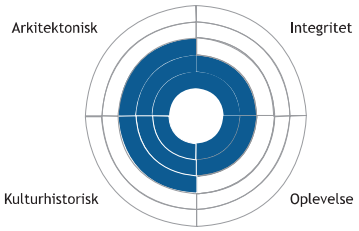
ODSHERRED JERNBANE



Området er ikke screenet.

Kystlandskabet

RØRVIG FISKERLEJE OG LANDSBY

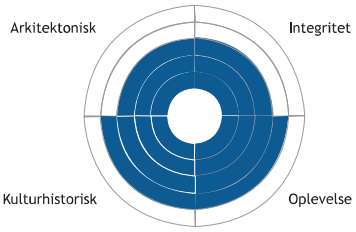


10 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Rørvig er præget af havnemiljøet og senest de mange sommerhuse. Et vis landsbypræg ses endnu i den sydvestlige del af byen.

Området har en bevarende lokalplan.

ODDEN HAVN

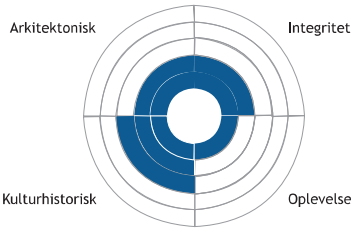


14 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Odden havn er en velbevaret fiskerihavn fra 1907-8, med auktionshal, kølehus, bådeværft, toldkontor osv. Vest for havnen ligger Arne Jacobsens runde hus fra 1938.

Det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for havnen.

KILDEHUSENE OG STRANDHUSENE

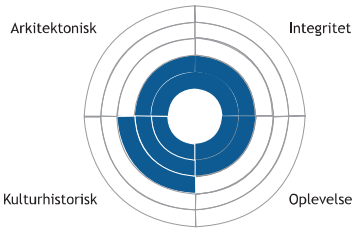


8 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Tætliggende, grundmurede fiskerhuse i to byklynger langs kystvejen syd for Nykøbing Sj.

Stationsbyer

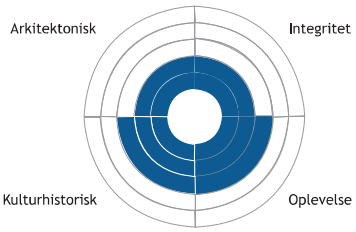
HØJBY STATIONSBY



09 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Området omkring Højby kan inddeles i to, den agrare, med små gadehuse langs vejen og området omkring stationsby med stationsbygningen, hotel og villaer og forsamlingshus.

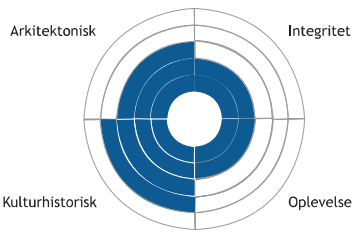
VIG STATIONSBY



10 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Først landsby med velbevaret kirke, præstegård og kro. landsbyen er senere udviklet til stationsby med karakteristiske stationsbyhuse.

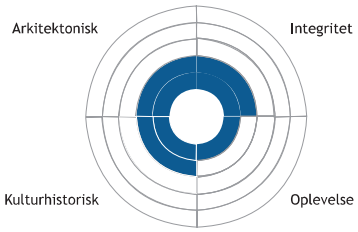
FÅREVEJLE STATIONSBY



11 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Opstået på bar mark, senere stationsby med et par virksomheder, som skærve- og teglfabrik. Senere kom en lille skole på privat initiativ og en missionshøjskole.

ASNSÆS STATIONSBY

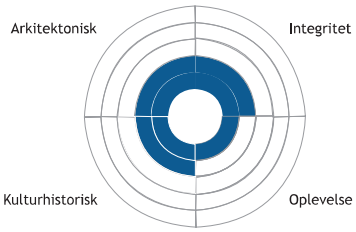


7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Asnæs stationsby, først kirkelandsby med kirken og præstegården, kun ruin fra en tidligere hovedbygning tilbage. Senere stationsby, dog er de karakteristiske stationsbyhuse stærkt ombygget.

Stationsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

HØRVE STATIONSBY



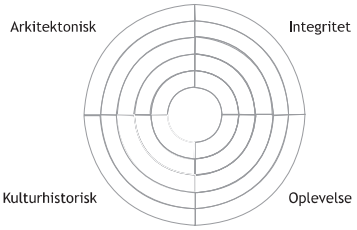
7 LAV BEVARINGSVÆRDI

Hørve består af to bydele: en tidligere landsby ved kirken og en egentlig stationsby ved stationsområdet. De to bydele er aldrig vokset sammen. Stationsbyen har tætliggende bebyggelse langs hovedgaden.

Stationsbyen er ikke længere et kulturmiljø.

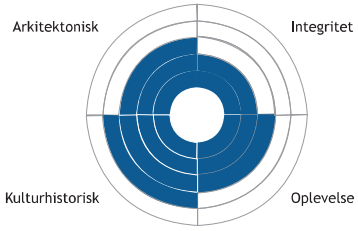
Fritidslandskabet

BADEHOTELLET VED DYBESØ



Der er ikke adgang til området.

NYKØBING NORDSTRAND

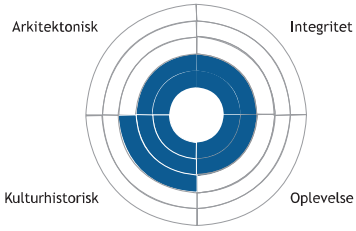


12 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Sommerhusområde fra start 1900. I området kan man aflæse den lange udvikling i bebyggelse og anvendelse - først husmandsbrug på den magre jord, senere borgerlige sommervillaer og senest med morderne sommerhuse og campingpladser.

Det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området.

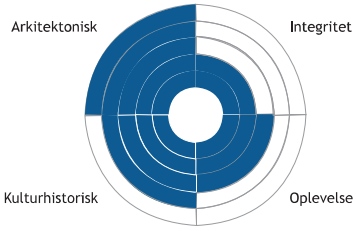
KOSMOS FERIEBY VED KLINT



09 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

Området er hjemsted for mange ferie og fritidsaktiviteter i sommerhuse, ferielejligheder, campingpladser og fællesanlæg. Den oprindelige ferieby består af små fritliggende huse som omkredser en fælles grønning.

KORSHAGE



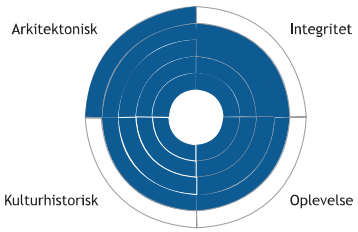
14 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Korshage har været bebygget med spredte sommerhuse og bygninger til ferieformål siden begyndelsen af 1900-tallet. Området har mange gode eksempler på tidstypiske sommerhusvillaer.

Det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området.

Andelstiden

ANNEBERGPARKEN

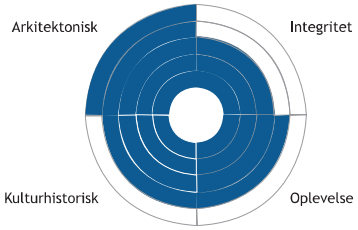


17 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Tidligere psykiatrihospital med gode eksempler på Bedre Byggeskik. Området bliver også kaldt for Den Gule By.

Området har en bevarende lokalplan.

VALLEKILDE HØJSKOLEBY



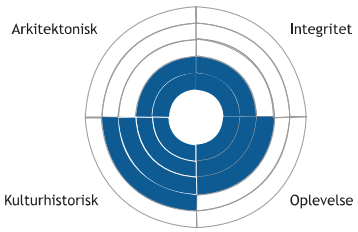
16 HØJ BEVARINGSVÆRDI

Lille og selvstændig bydannelse, som ligger øst for den ældre bydannelse fra 1370. Området har mange karakteristiske bygninger som er helt centrale i højskolebevægelsen i Danmark.

Bevarende lokalplan er under udarbejdelse.

Det koloniserede landskab

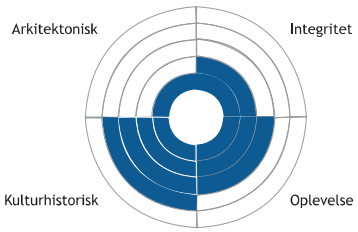
DEN TØRLAGTE SIDINGE FJORD



11 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

En del af historien om landindvindingen i Danmark. Området består af tre gårde, Fjordgården, Birket og Vestgården samt en statshusmandskoloni på sidevej til Sidinge fjordvej. I historisk tid har de omkringliggende gårde haft tilknytning til fjordarealet.

LAMMEFJORD MED DÆMNING

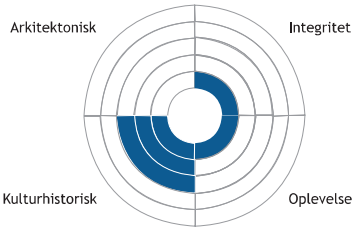


10 MELLEM BEVARINGSVÆRDI

2,3 km lang dæmning opført 1873-74 til inddæmning af Lammefjorden. Projektet var langt det største af 1800-tallets store landvindingsprojekter.

Befæstningsanlæg

SKANSEHAGE ISØRE



Ved Skansehages fod blev under krigene 1807-14 anlagt en skanse til bevogtning af indsejlingen til Isefjorden. Vest for denne opførtes i 1850'erne en karantænestation, et kolerahospital, til isolering af koleraramte søfolk. Bygningen er nu feriekoloni. Voldstedet og skansen er fredet som fortidsminder.

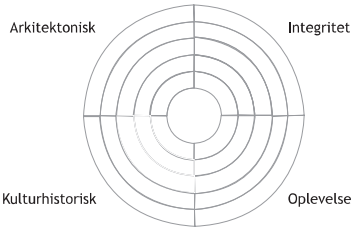
NÆSHOLM BORGRUIN OG NYGÅRD SØ



Nygård/Drøsselholm - Tidligere hovedgård – ruinrest i haven efter den oprindelige hovedbygning fra 1350'erne. I dag ses en firlænget landbrugsejendom, kaldet Drosselholm.

Området er fredet og er derfor ikke med som kulturmiljø.

GNIBEN



Fremstår markant i landskabsoplevelsen i den nordvestlige ende af Odden. Forsvarsanlægget er placeret forsvarsmæssigt godt med udsyn og vand omkring sig. Består af bygninger og tekniske anlæg i forbindelse med søværnet.



01 Odden Havn

Tema: Kystlandskab

Tid: *1800 tallet*

● *14 Høj bevaringsværdi*



Historie

Omkring midten af 1800 tallet satte fiskerne på Odden sig i bevægelse for at få oprettet en fiskerihavn, der samtidig kunne benyttes som trafikhavn. Det var ikke alene Oddens egne fiskere, der fiskede fra Odden, men der kom fiskere fra Gilleleje, Isefjorden, og endda fra Sverige. Man benyttede en lille bådebro, som gjorde forholdene besværlige i dårligt vejr, man var nødt til at trække bådene helt op til land. Havnebyens fiskerihavn er fra 1907, der er senere opstået en fiskeauktionshal, isværk, kølehus, bådeværft, toldkontor, redningsstation, sømandshjem osv. Fiskeauktionshallen blev lukket i udgangen af 1998 og fangsterne blev i stedet opkøbt direkte af fiskeopkøbere. I dag er auktionshallen omdannet til et aktivitetscenter i samarbejde med kommunen, Realdania og de lokale. Nærmest havnen, oven for kystskrænten, er der opstået en karakteristisk villabebyggelse, hovedsagelig fra 1920'erne i Bedre Byggeskik og senere byggeperiodisk.

Odden Havn i dag

Odden Havn er stadig forankret i det maritime, kulturen og erhvervet omkring



Fiskerøgeriet tegnet af Arne Jacobsen

fiskeri. Havnens indretning og dens udseende bærer præg af dette. På selve havnen findes en del erhverv, der knytter sig til fiskeri. Der ligger et mindre værft, restauranter samt forskellige udadvendte funktioner, som servicerer turister og gæster til havnen. Der findes i havneområdet to museer - Tunmuseum og Motor- og Marine Museum. Tunmuseet rummer en del historie om Odden Havn. På toppen af skrænten mod øst står en mindesten for søslaget mod englænderne i 1808, hvor mange sømænd - deriblandt Peter Willemoes - mistede livet. Vest for havnen ligger Odden Røgeri - et ikonisk byggeri tegnet af Arne Jacobsen. og det runde hus.

Arne Jacobsen

Røgeriet og det runde hus blev opført for røgeriejer Leo Henriksen i 1943 af den kendte danske arkitekt Arne Jacobsen. Jacobsen havde selv sommerhus længere



Røgeriet fra luften i 1950



Kig fra molen

inde i Sejerø Bugten. I følge bygherrens søn etableredes kontakten med bygherren under Jacobsens indkøb i Havnebyen. I forbindelse med opførelsen af røgeriet projekterede Jacobsen også et enfamiliehus for ejeren. Huset skulle have ligget vest for røgeriet på klinten med udsigt over havet. Projektet blev ikke realiseret. Da ejeren senere ønskede at opføre beboelseshuset, var han ikke længere interesseret i at få udsigt men læ. Derfor, oplyser Jacobsen i præsentationsartiklen i Arkitektur, "at man valgte at placere huset på det lave, flade plateau, der er begrænset af den gamle, karnisformede læbeplantning og oprindeligt tænkt som havens opholdsplads. Husets cirkulære plan er betinget af grundens form". I 1950'erne, arbejdede Jacobsen med stærkt forenklede former, men det runde hus er det eneste realiserede eksempel på en cylinderformet bygning i hans produktion. Senere udvidelser af røgeriet



Auktionshallen



Kort 1:7000

er placeret bag ved og er opført med respekt for røgeriets oprindelige arkitektur. Røgeriets bolig er fredet efter bygningsfredningsloven.

Landskabets hovedtræk

Landskabet omkring havnen er meget kuperet, selve kysten er dramatisk, og samspillet, naboskabet til klinter og kyst er nærværende. Der findes både vandreruter og cykelruter, der lægger vejen forbi Odden Havns store landskabelige værdier.

Kulturhistoriske hovedtræk

Oddens husmænd har haft fiskeri som bierhverv i århundreder, men med den stigende erhvervsspecialisering blev mindre havne, herunder Havnebyens, bygget langs nordkysten. Odden Havn bærer stadig meget tydeligt præg af fiskeri og tilknyttede funktioner, ligesom generiske elementer såsom fiskerskure og -stier op ad skrænterne er vidnesbyrd om byens havneidentitet. Det lille, men velafgrænsede havnemiljø har fiskerihavn med aktive fiskekuttere og en levende atmosfære.

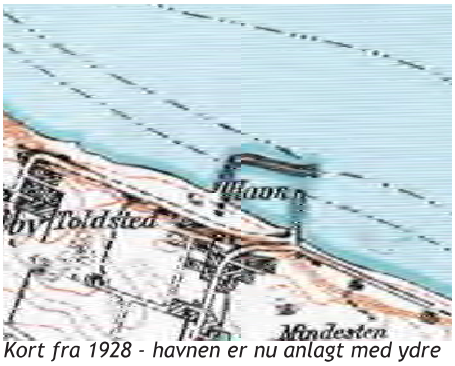
Anbefalinger

Havnens havnenære bebyggelser er generelt slidte mens selve havneområdet fremstår robust, autentisk og funktionelt. Den tætliggende bebyggelse langs Østre og Vestre Havnevej med direkte tilknytning til både nuværende og tidligere havnefunktioner, skal søges bevaret, sammen med de gamle fiskerhuse og redskabsskure ved havnepladsen.

Dele af havnen er ikke klart defineret til en funktion. Havnen består af en erhvervshavn og en lystbådehavn. Der skelnes ikke mellem ophold og parkeringsrealer. En bedre definering af disse ville give havnen mere liv og sammenhæng.



Historisk kort fra 1842 - her er der et landingssted og havnen er ikke anlagt



Kort fra 1928 - havnen er nu anlagt med ydre molen.





02 Overby Landsby

● *11 Mellem bevaringsværdi*



Tema: Landsby, fortebyer

Tid: *1300*

Historie

Overby landsby har en velbevaret struktur med oprindelige gadeforløb og friholdte tofter efter udflytningen. Indtil landboreformen i 1793 lå Overbys gårde og huse samlede i landsbyen og her boede lidt under 200 mennesker. Præstegården var landsbyens største gård, obygget efter brande i 1631 og 1731. Beboerne levede af landbrug og fiskeri, allerede i 1500-tallet er der beretninger om odboerne skulle have afsat deres korn i såvel Aarhus som i Helsingør, hvortil de sejlede med egne både, disse handelsmuligheder gjorde odboerne velhavende.

Sognets skole

Skolen var bygget i Overby i 1735 som en af landets såkaldte rytterskoler.

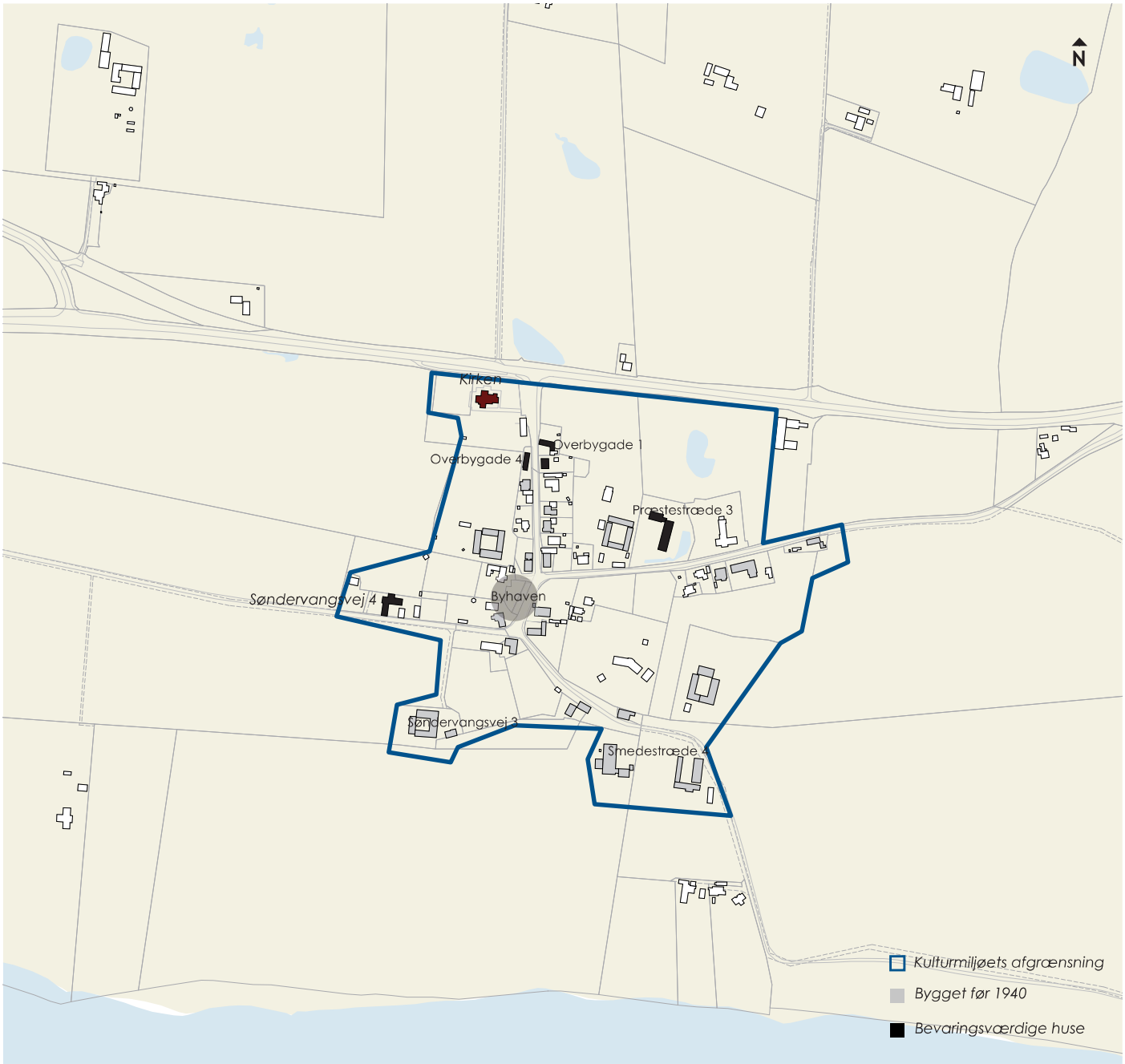
Landboreformen

Før udskiftning lå landsbyens huse og gårde samlet i landsbyen, men efter udskiftningen lå kun seks gårde tilbage, 11 var blevet brudt ned og genopbygget forskellige steder ude mellem markerne. En opgørelse fra 1830 angiver at der lå tre huse uden jord samt en vejrmølle i landsbyen. Der var et par jordløse huse, som var beboede af enten håndværkere, som smed eller hjulmand, blandt dem

har der også været et fattighus.

Odden Kirke

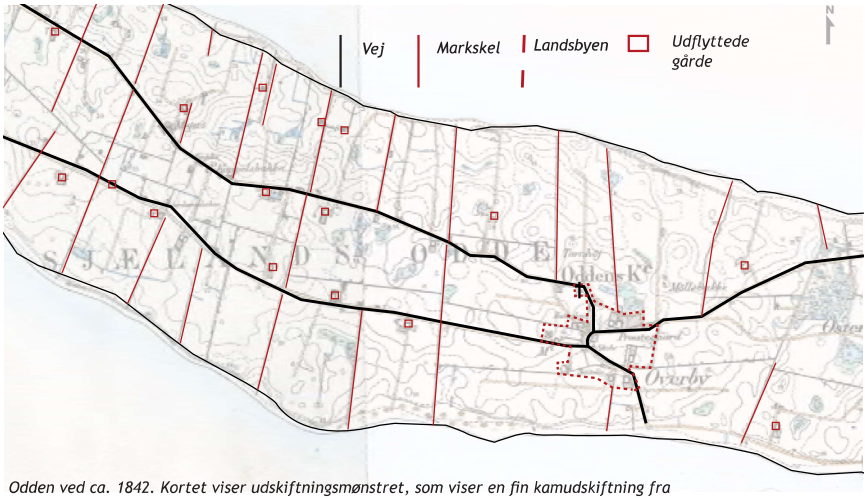
Midt mellem Havnebyen og Overby Lyng, ligger Odden kirke som den væsentligste bygning. For de mange trafikanter fra færgehavnen på Sjællands Odde er Odden kirke et synligt landmark. Med den flotte røde kalkning påkalder kirken sig ekstra opmærksomhed, og er Oddens mest markante bygning. Landskabeligt er Odden Kirke placeret som en byport til den bagvedliggende landsby, det uden at den selv bliver en del af den. Terrænet er uheldigvis i vejen for længere indkig til kirken. En række træer forhindrer udsynet til krirken, i det kirken ikke formår visuelt at trænge gennem den væg af træer, der særligt mod øst tegner kirkeområdets afgrænsning.



Kort 1:7000



Søndervangsvej 4



Odden ved ca. 1842. Kortet viser udskiftningsmønstret, som viser en fin kamudskiftning fra omkring slut 1700 -tallet

Kulturhistoriske hovedtræk

Områdets kulturhistoriske oprindelse i kamudskiftningen, fremstår tydeligt, områdets vejstruktur er fortsat bevaret om end fragmenteret af den gennemgående statsvej Kirkeåsvejen/Oddenvej/Færgevejen.



Byhaven 1930

Bærende elementer

- Den gamle vej- og gadestruktur
- De spredte, overvejende firelængede gårde med åbne områder imellem, de velproportionerede gadehuse langs de centrale gadestrøg
- Den centrale plads i Overbygades sydlige ende med den tidligere skole og lærerbolig samt anlæg og tidligere butikker

Eksisterende bevaringstiltag

Der er en bevarende lokalplan for området, som har til formål:

- At bevare og sikre det fysiske landsbymiljø i Overby,
- At bevare og understøtte de karakteristiske topografiske træk i Overby (hegn, beplantning, gærder, åbne arealer,
- At sikre, at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og mate-



Vejforløb



Overbygade 1

rialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø,

- At sikre, at ny bebyggelse i området placeres således, at miljøkonflikter i forhold til eksisterende landbrug så vidt muligt undgås,
- At sikre, at fremtidige vej- og pladsanlæg udformes under hensyntagen til landsbymiljøet og færdselssikkerheden.

Trusler og sårbarhed

Landsbyen Overby er sårbar for:

- Større ændringer i gade- og vejforløb
- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved huse og gårde, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, eller manglende vedligeholdelse
- Udfyldning med bygninger eller tilplantning af de åbne grønninger og store haver mellem de spredte gårde
- Større nybyggeri op til landsbyen, hvis grænser mod det omgivende land har været stabile i meget lang tid.





03 Ebbeløkke Landsbyejerlav

Tema: Det agrare landskab

Tid: *1800 tallet*

● *11 Mellem bevaringsværdi*



Historie

Ved den gamle fægang, også kaldet kogangen er der udsigt over hele Sejerøbugten. Ebbeløkke er den sidste gamle landsby på den langstrakte randmoræne. Herfra blev fæet drevet ad en fægang ned til de magre jorder på den hævede havbund fra stenalderhavet. Den hævede havbund har siden den yngre stenalder langsomt forbundet det yderste af Sjællands Odde med Odsherred, dels ved landhævning, dels ved strandvoldsdannelser skabt af den kraftige, tværgående havstrøm.

Landskabets hovedtræk

Kulturmiljøet er placeret på højtliggende moræneaflejringer og domineret af intensiv landbrugsdrift og frugtplantager. Området fremstår forholdsvist uberørt af tekniske anlæg.

Det mest markante ved Ebbeløkke er de åbne kig mod de tidligere fægange og det voldsomme stejle terræn som samtidig giver flot udsigt ud mod det åbne land.

Udsigter og oplevelser

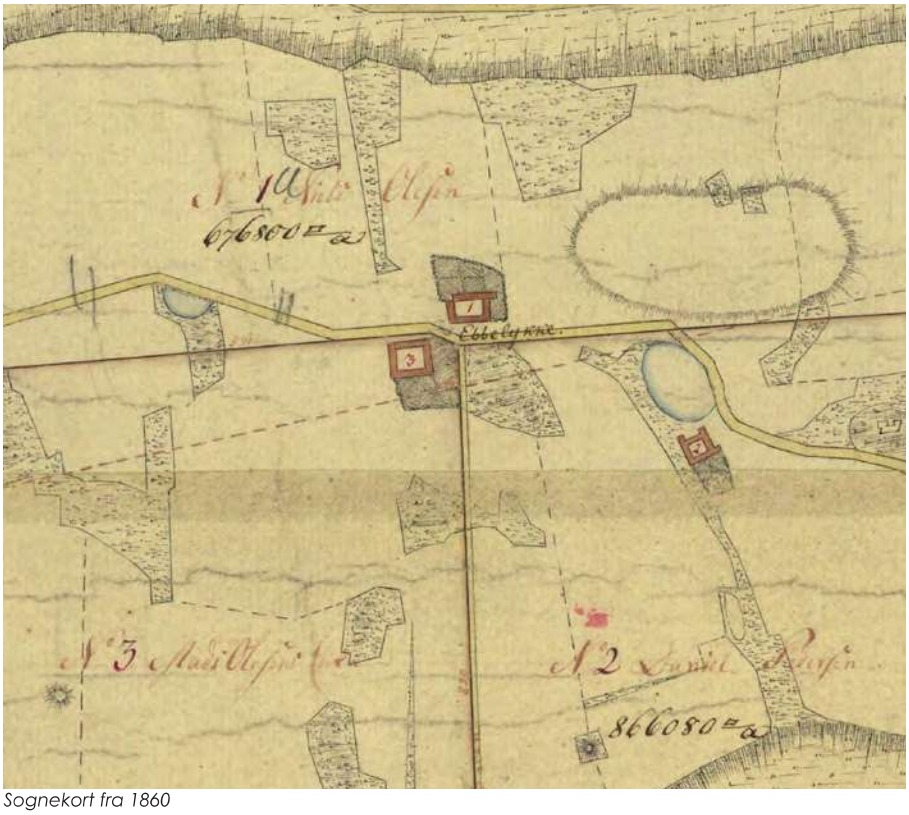
Fra vejen er der udsigt mod resten af Sjællands Odde og ned mod kysten.

Kulturhistoriske hovedtræk

De få gårde i området er resultat af en udflytning af et par af landsbyens gårde på agerjorden, tidligere lå de samlet omkring gadekæret ved Baunehøjgård. De lave dele af byens jord ud mod Sejerø Bugt og skrænterne var fælles græsningsoverdrev (nu sommerhusområde) og drivvejen dertil, Ebbeløkke Stræde, ses hegnet af solide stengærder fra landsbygaden til overdrevet. Tidligere lå fægyden lidt længere mod øst, men ved udskiftningen blev dens forløb rettet ud ligesom de fleste skel.

Arkitektoniske hovedtræk

Bebyggelsen i området består af en række gårde fra 1800 tallet. Den ældste fra 1827. Bygningerne er placerede i varierende afstande og fremstår derfor usammenhængende. De enkeltliggende gårde med dertilhørende drifts- og staldbygninger, ligger



Sognekort fra 1860



Kysten ved Ebbeløkke



Fægangen

langs vejen og forløber vinkelret på terrænet ned mod kysten.

Bærende elementer

Kulturmiljøets bærende element findes i gårdenes spredte beliggenhed, som er omgivet af egne marker, diger og hegn. Et andet vigtigt træk i området er den velbevaret vej- og hegnsstruktur fra udskiftningen, inklusiv fægyden. Den tidligere gadekær ved Baunehøjgård er også et vigtigt element i området.

Eksisterende bevaringstiltag

Fægyden Ebbeløkke Stræde er fredet som fortidsminde.

Sårbarhed

Området er sårbart overfor om- eller tilbygninger der ikke harmonerer med eksisterende bygninger. Sårbarheden gælder





Kort 1:7000

også ved tilplantning eller tilgroning, der slører de åbne marker og hegn og det vindudsatte landskab.

Anbefalinger

Mange af de oprindelige gårde er fra 1800-tallet fremstår meget nedslidte, der bør udføres en yderligere vurdering af om disse bygninger er bevaringsværdige.



04 Martinus Centret - Kosmos ferieby

Tema: Fra vildtbane til luksussommerhus **Tid:** *1900 tallet*

● 9 Mellem bevaringsværdi



Kosmos feriekoloni blev indviet i maj 1935 og har siden været hjemsted for en mængde ferie og fritidsaktiviteter i sommerhuse, ferielejligheder, campingplads og fællesanlæg mv.

Sommeren 1933 tilbragte Martinus, og flere venner et par uger ved Veddinge Strand og Ordrup Næs, hvor de boede i et sommerhus. Turen inspirerede dem til at købe nogle sommerhuse og danne en feriekoloni, hvor de om sommeren kunne fortsætte vinterens studiekredsarbejde på en behagelig måde.

I 1934 bliver Martinus opmærksom på en annonce for salg af en stor strandgrund i Odsherred, til kun fem øre pr. kvadratmeter. Fra juli 1934 til maj 1935 strækker opførelse af de første syv sommerhuse, der var beregnet til fire personer.

Landskabets hovedtræk

Kulturmiljøet er et rekreativt område der består af Martinus centret, et ferie- og kursuscenter som underviser i Martinus Kosmologi. Den oprindelige ferieby består af små fritliggende huse som omkredser en fælles grønning, der grænser op til stranden. Området udgør en del af den arealmæssigt mest dominerende bebyggelsesstruktur på Nordkysten,

de store sammenhængende sommerhusområder, der ligger som et bælte langs kysten. Det fremstår med et overordnet udtryk som en lysåben plantage, hvor sommerhusene, ligger som små synlige enkeltelementer under træerne. Områderne er domineret af skovfyr, i blanding med birk, eg og andre arter knyttet til sandede og vådere jorde.

Kulturhistoriske hovedtræk

Området er beliggende mellem kysten mod nord og landbrugsarealerne mod syd. De lavere liggende sandede arealer, som ikke kunne dyrkes, rummede tidligere mindre husmandsbrug samt græsningsarealer for områdets landsbyer og gårde. Sommerhusene blev etableret op gennem 1900-tallet, primært efter 1945. De ældste af sommerhusene i Kosmos Ferieby fra 1930'erne, og hører dermed til blandt den tidligste bebyggelse i sommerhusområdet. I det åbne område langs kysten og på feriebyens grønning fremstår de karaktergivende landskabselementer, stranden og overdrevet særligt tydeligt

Arkitektoniske hovedtræk

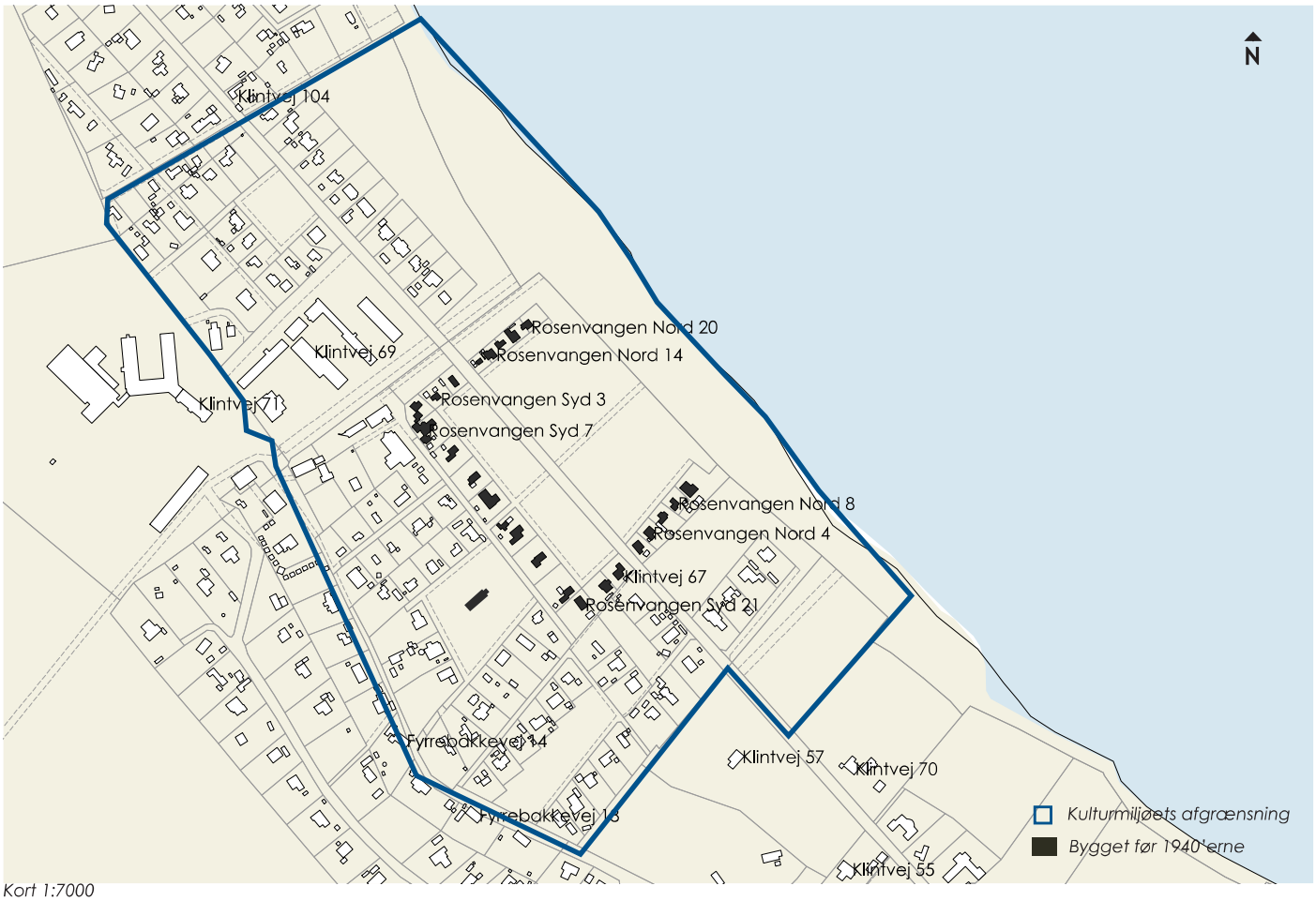
Husene er placeret så alle har udsigt til grønningen og havet. Husenes originale udformning er til dels bevaret, men de fleste er udbygget og ændret gennem årene. Den klare bebyggelsesplan og det ensartede materiale- og farvevalg på husene betyder at de fremstår som en arkitektonisk helhed, der giver området en særlig karakter. Husenes tydeligste fællestræk er bygningshøjden, orienteringen af gavlene ud mod grønningen, facader med bræddebeklædning malet i "svenskrød", mørke sadeltage med lav hældning og de hvidmalede døre og vinduer. Derudover er husene placeret, så der dannes en klar fælles byggelinje, som afgrænsning af bebyggelsen ud mod grønningen.

Bærende elementer

I det åbne område langs kysten og på feriebyens grønning fremstår de karaktergivende landskabselementer, stranden og overdrevet særligt tydeligt. Ligeledes opleves de rumlige visuelle forhold med udsigten langs kysten, ud over bugten og horisonten klart og overskueligt. Grønningen og overdrevet ligger som en stor åben flade, der afgrænses af den let aflæselige bebyggelseslinje og den bagvedliggende beplantning. Klintvejen synes ikke forstyrrende, da den ligger gemt bag et bælte af lav beplantning. Kystforlandet vurderes som særligt karakteristisk.



De første sommerhuse i Kosmos Feriekoloni



Kort 1:7000

Eksisterende bevaringstiltag

Kommuneplan 2013 - 29 lægger op til udarbejdelse af en bevarende lokalplan for området.

Trusler og sårbarhed

Området er generelt sårbart overfor, at sommerhusområderne får overtaget i landskabsbilledet. Området er i dag karakteriseret af en balance mellem det oprindelige landbrugslandskab, naturen langs kysterne og sommerhusområderne. Sommerhusene er således placeret i et oplevelsesrigt landskab. Brydes denne balance vil sommerhusområdet blive identitetsløst alene karakteriseret ved fritidsbyggeri i nærheden af en stor by, Nykøbing. Det anbefales derfor at de karaktergivende landskabselementer bevares og at ændringer i området sker under hensyntagen til vedligehold af disse.



Sommerhuse og Grønningen ca. 1955



Luftfoto af feriebyen anno 1959



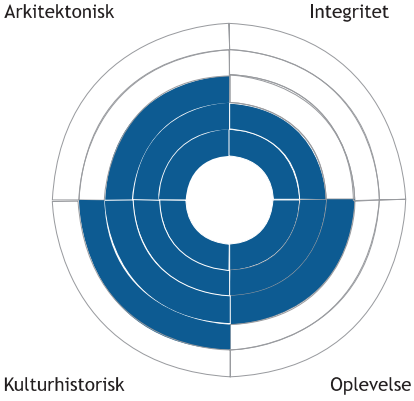
Grønningen og sommerhuse vest for Klintvej



05 Nykøbing Nordstrand

Tema: *Fra vildtbane til luksussommerhuse* **Tid:** *1900*

● *12 Mellem bevaringsværdi*



På de tidligere græsningsoverdrev Vester Lyng og Nykøbing Lyng, ud mod Nyrup Bugt kan man aflæse den lange udvikling i bebyggelse og anvendelse, først med små husmandsbrug på den magre jord, senere med borgerlige sommervillaer og feriekolonier og senest med mere moderne sommerhuse og campingpladser. Området er i dag tætbevokset og bebygget, men i 1850 lå det aldeles øde, uden et hus eller træ. Her var bare sand, strandsøer og moseagtige arealer med indimellem lyngområder.

De lokale i Nykøbing så nye muligheder i området og etablerede et badested og byggede det første badehotel, Kattegatbadet i 1903. Badehotellet blev et populært udflugtsmål for borgere i Nykøbing, ligesom det blev besøgt af borgere fra hovedstaden. Selvom badehotellet lå på eksponeret - i et helt åbent terræn uden træer og buske, blev det alligevel omtalt som et behageligt badested, som tiltrak digtere og kunstnere fra hele landet.

Naturgrundlagets hovedtræk

Mod nord afgrænses området af Kattegat. Strækningen er karakteriseret af områdets geologiske dannelsesprocesser og domineret af våde naturtyper, som funktion af havets påvirkning. Området er desuden karak-

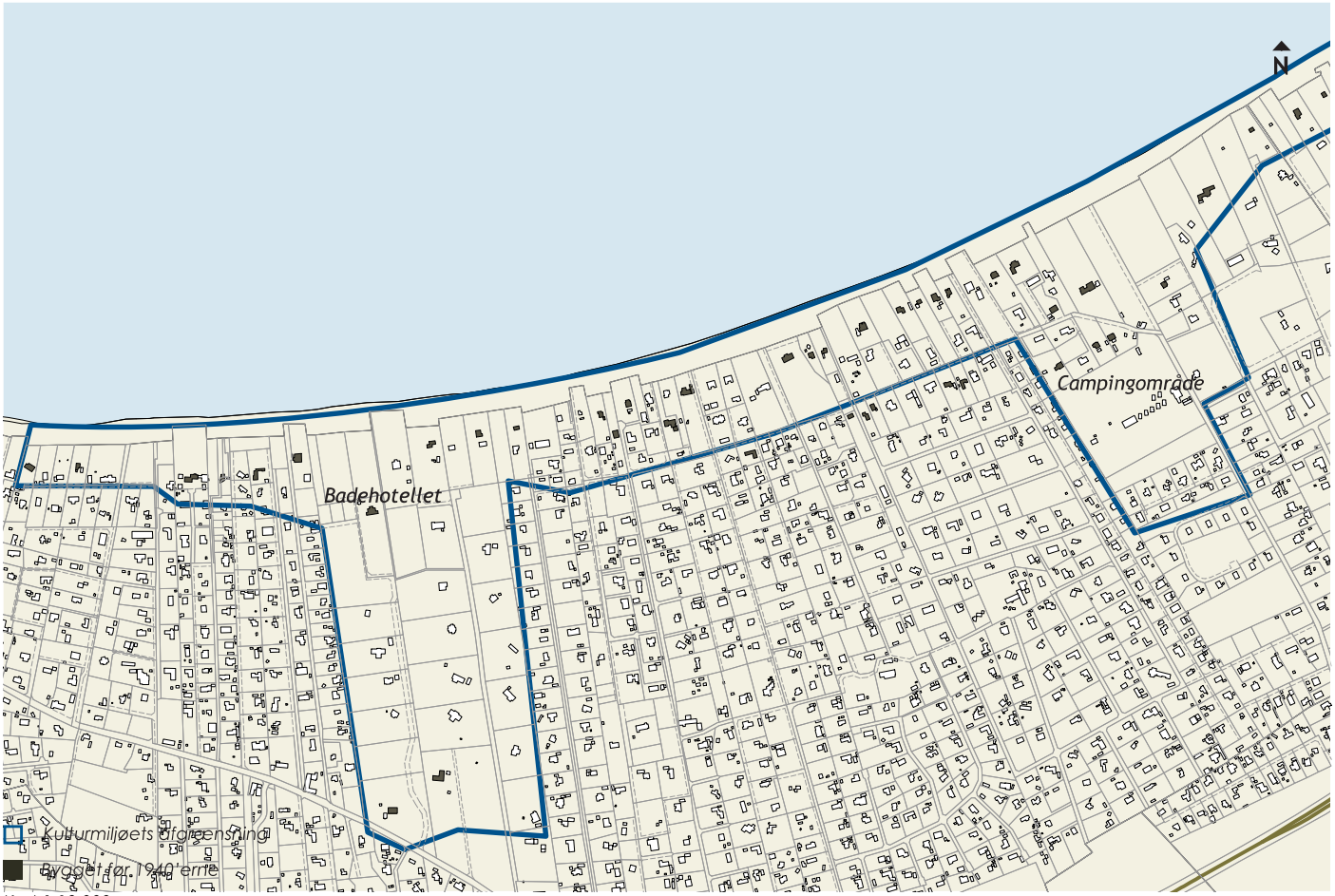


teriseret af skiftet mellem det lavtliggende flade og højtliggende bakkede terræn.

Kulturhistoriske hovedtræk

Området omkring Nordstrand er i dag udpræget sommerhusområde, men tidligere var det kendetegnet af enkelte gårde og husmandssteder i det åbne land. Udviklingen i området følger en generel udvikling i resten af Danmark, hvor landligger-kulturen opstod i 1700-tallet. Det var forbeholdt de mere velhavende at tage ud fra byerne til et friere og mindre formelt liv i deres landsteder. I 1800-tallet opdagede forfattere og malere, at de på landet kunne opleve den vilde natur med øde lyngheder og forblæste klitter ved havet. De søgte skønheden ved kysterne, ikke blot de mere kendte steder som f.eks. Skagen og Hornbæk men også Odsherred. Efterhånden fulgte borgerskabet i sommerperioden efter eliten og kunstnere ud af byerne og ud på landet, hvor de





Kort 1:10.000



Kort 1:10.000

byggede sommerhuse og kunne være tæt på naturen og føle sig frie og sunde, de kunne både slappe af og rekreere i den friske luft med bl. a. strandbade, der blev meget populære i 1920´erne.

Bærende bevaringsværdig

- De resterende åbne, overdrevsprægede arealers vidnesbyrd om områdets oprindelige karakter.
- De små husmandssteders ydmyge karakter.
- Feriekoloniernes monumentalitet, institutionspræg og store grunde.
- De ældre sommerhuses karakter af uprætentiøse sommerboliger på store naturgrunde.
- Campingpladsernes lavteknologiske, enkle udtryk i form af træbygninger, grønsvær, hegn og hække.



Badehus Thorsvej 79, ca. 1925, som var arkitekttegnet og tilhørte Helms. Senere tilhørte det Bruusgård



Badehuset i dag (privat beboelse)





Anbefalinger

Der er tale om et område, hvor der er en del bevaringsværdige sommerhuse, som skal yderligere besigtiges. Området har gode eksempler på sommerhuse som fortæller en historie om den samfundsmæssige udvikling.

De markerede bygninger på kortet bør vurdereres yderligere af en SAVE-registrering og der bør udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er endvidere nødvendigt at undgå yderligere udstykning, og det er nødvendigt at fastlægge bestemmelser om hvor evt. nybyggeri kan placeres på de enkelte grunde via byggefelter.







06 Rørvig fiskerleje og landsby

● *10 Mellem bevaringsværdi*



Tema: Kystlandskabet - *fiskerleje og skipperbyer*

Tid: *1600*

Historie

Rørvig opstod oprindeligt som kirkelandsby med 25 gårde i 1682, men blev senere afhængig af søfart, lodseri og fiskeri. Byen udvikledes gradvist mod en tidligere anløbssted, hvor havnen nu ligger. Hen mod slutningen af 1800-tallet blev området opdaget som et attraktivt feriested og det satte skub i udviklingen. Et vist landsbypræg ses endnu i den sydvestlige del af byen, hvor også det rekonstruerede bystævne ligger, lidt syd for byen ligger Rørvig Mølle markant på en bakke.

Den gamle landsby

Den gamle landsby markerer sig med krumme gader og stræder og mange velbevarede bygninger, hvoraf nogle er flere hundrede år gamle. Rørvig landsby siges at have ligget ved kirken, men efter en sandstorm i 1527 flyttede 22 gårde til den nuværende landsby.

Landsbyens oprindelige gårde lå side om side. I 1800-tallet blev nogle af de udflyttede og nedrevne gårde afløst af værksteder, butikker og boliger til håndværkere, skipperfamilier, lodser og fiskere. Udviklingen gav en mere åben bebyggelsesstruktur med store haver og



Løvstræde 5

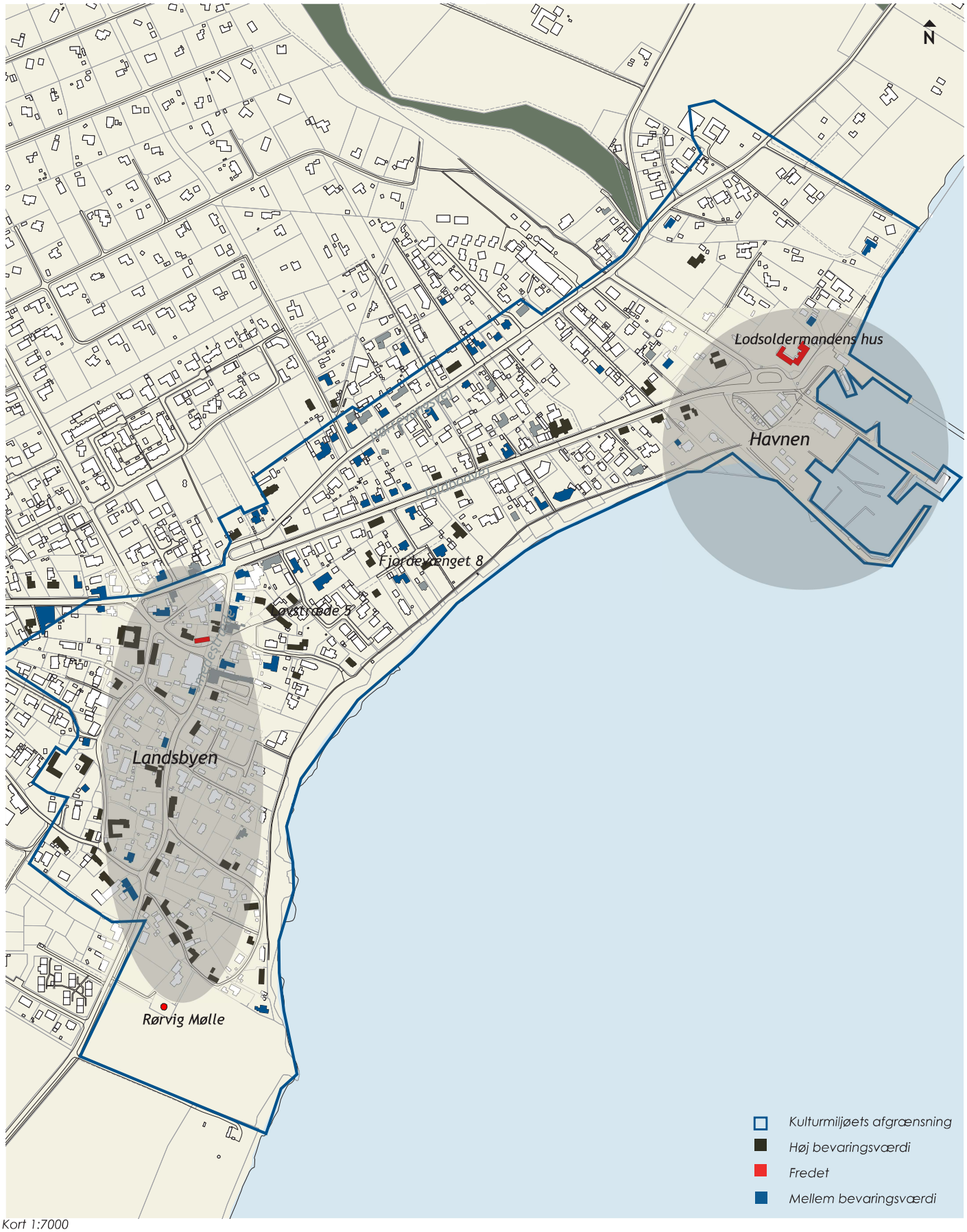
tofter imellem husene. I 1960'erne blev en del af landsbyens store haver udstykket til parcelhuse og der kom derfor en del nyere bygninger.

Der er mange karakterfulde træer og bevoksning i området. De krogede veje er bevaret for samfærdsel dog uden fortove. I gaderne er der smalle græsrabatter langs ejendomsskel, som mange steder markeres af et stengærde, evt. suppeleret med lav bevoksning.

Rørvig Havn

Hvor Rørvig Havn ligger ved Isefjordens indsejling, kom i 1681 et toldsted med anløbsmole. Stedet fik senere stor betydning for lodseri, befragtning og fiskeri. Tolderhuset blev til lodsoldermandsgård. I slutningen af 1800-tallet var der dampskibsforbindelse til andre havne og i 1928 kom der bilfærge. Havneudvidelser har tilgodeset fiskeri, færgefart og søsportsaktiviteter. Det er alt samme noget der vidner om havnen som et aktivt miljø i en stadig udvikling. Bygningerne på havnen rummer bl.a. havnefoged og færgekontor, bådeværft, fiskerskure, klubhus, is- og pølsebod og røgeri med servering og bar. Ud over et par murede bygninger er der i området forskellige træhuse - overvejende i mørke farver. Det historiske lodsskur står med grøn facade og pyramidetag.


Lodsoldermandens hus


N
Lodsoldermandens hus
Havnen
Fjordevænget 8
Østrade 5
Landsbyen
Rørvig Mølle
Kulturmiljøets afgrænsning
Høj bevaringsværdi
Fredet
Mellem bevaringsværdi

Kort 1:7000



Fjordvænget 8

Kulturhistoriske hovedtræk

Ved havnen nordøst for landsbyen ligger Lodsoldermandens hus fra 16- og 1700-tallet samt toldboden og andre bygninger med tilknytning til toldstedet. I slutningen af 1800-årene begyndte kunstnere og lign. at besøge Rørvig om sommeren, og omkring 1900 var stedet allerede et kendt badested med indlogering af sommergæster hos de lokale fiskere, dernæst i sommerpensionater og badehoteller og senest i egne sommerhuse. Lodsoldermandens hus (1681 og senere), Peters Hus (14 fag langt bindingsværkhus med stråtag, fra ca. 1800) i Smedestræde og Rørvig Mølle (1842) er fredet efter bygningsfredningsloven.

Arkitektoniske hovedtræk

Mange gamle bygninger fremtræder stadig tæt på deres originale udseende. Der er lavet en omfattende SAVE- registering af samtlige bygninger i Rørvig.

Bindingsværkshusene i Rørvig står overvejende med hvide eller gule, kalkede facader og tjæret sokkel. Kun få facader har synlig eller fremhævet bindingværkskonstruktion, mange er mere eller mindre dækket af puds og kalk. I den førhen træfattige egn byggede man enkelt og sparsomt med små bjælkedimensioner ofte uden fodrem på fundamentet af marksten. Gavlfacaderne er ofte ført fuldt op til tagets vindskeder, men bygninger blev også bygget med let beklædning på gavltrekanterne, disse gavle er nu bræddeklædt.

Bygningerne fra 1800-tallet og frem er almindeligvis murstenshuse med gesims langs taget. Facaderne blev opført som blank eller overfladebehandlet mur - nogle med kvaderpudset brystning. Indfatninger om vinduer og døre markerede velstand og særpræg, f.eks. som det ses med kannelerede søjler om hoveddøre på Rørvigs såkaldte skipperhuse.

Bærende elementer

- den gamle vejstruktur i den gamle, sydvestlige del af byen omkring Østergade og Vestergade og de tværgående gader og stræder
- de mod gaden velafgrænsede haver med lave hække
- de få gårde og mange gadehuses karakter og proportioner, herunder bindingsværk, stråtage og smårudede vinduer
- de små fiskerhuse langs stranden sydligst i byen
- den tilbageværende del af havneområdets præg af færge- og fiskerihavn
- de nette ældre sommervillaer og pensionater med store haver i den nordlige del af byen.



Gårdmiljøet ved Lodsoldermandens hus

Trusler

- større ændringer i den gamle vej- og gadestruktur
- nedrivning, om-, til- og nybygning af og ved huse og gårde, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- udfyldning af haver, åbne pladser og grønninger med bygninger og beplantning
- yderligere byggeri på havneområdet, der slører havnens karakter
- yderligere udbygning på området omkring Rørvig Mølle, som vil sløre bygrænsen mod det åbne land og møllens fritliggende beliggenhed.

Anbefalinger

Der er udarbejdet en bevarende lokalplan for området, retningslinjer i lokalplanen er derfor styrende for den fremtidige beskyttelses af områdets bevaringsværdier.



Udsigt fra Rørvig Mølle





Gadekæret i Nakke ca. 1930. - Fotograf: Poul Helms, Nykøbing Sjælland

7. NAKKE LANDSBY

Tema: landsby - vejby

Tid: *1700 tallet*

● *15 Høj bevaringsværdi*



Historie

Nakke blev udskiftet i 1798, og 19 gårde flyttede ved den tid ud, så der tilbage lå en lille landsby med 4 gårde og 16 huse. Rørvig udskiftede i 1800, men her fik man lov til at undlade udflytning på grund af landsbyens særlige forhold, alle var afhængige af søerhvervene ved kysten. De 36 husmænd fik hver en smal lod i den gamle tilsandede Vestervang, som nu blev kaldt Husmandsvang. De havde ikke haft andet end husets toft at dyrke i den gamle landsby, men de havde haft ret til at bruge det fælles overdrev til enkelte dyr. Den gamle landsby fungerede imidlertid ikke, så i 1854 skete der en ny udskiftning, hvor 7 af gårdene flyttede ud til Nørrevang og enkelte til Søndervang. I selve byen er der et tidligere fattighus, nedlagt skole fra 1892, med indskrifttavle fra en ældre kongelig ("rytterskole) og et nedlagt mejeri.

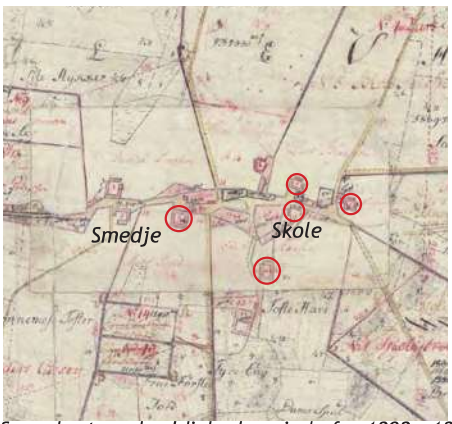


Galbuen 11, opført i 1880

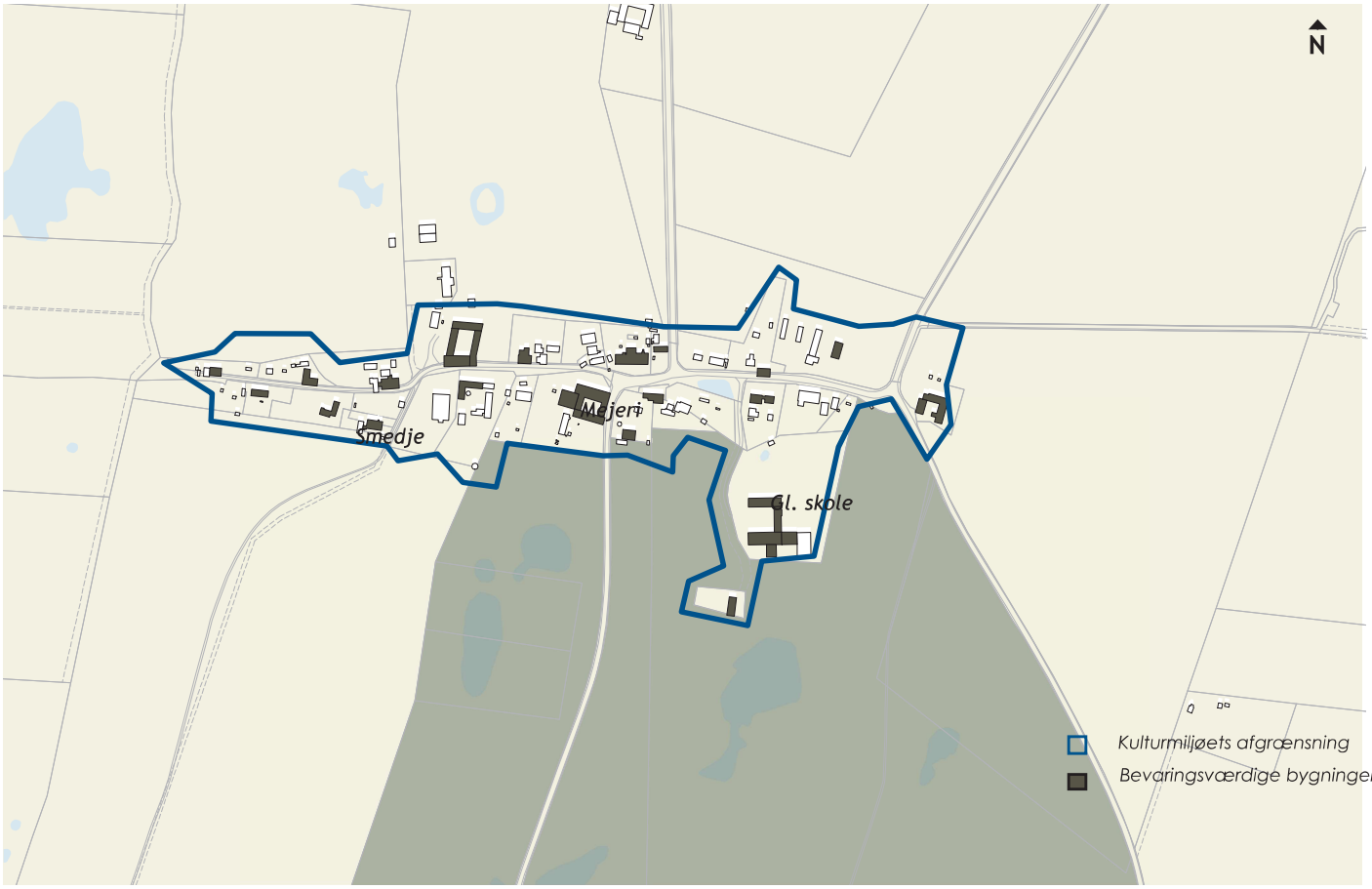


Bygaden 17, opført i 1920

Mange gadehuse er nu fritidshuse, men her findes tillige et tidligt eksempel på et egentligt sommerhus, opført 1918 i et tidligere vænge ved gadekæret, for en københavnsk familie der hidtil havde lejet sig ind i Rørvig. Nakke er en eksemplarisk og velafgrænset landsby. De oprindelige gadeforløb, de gamle haver med frugttræer, gadekæret og den bevarede bebyggelse fortæller om landsbyens tidligere funktioner og liv, som



Sognekort med gyldighedsperiode fra 1808 - 1860



Kort 1:7000

understøtter byens autentiske karakter.

Bærende elementer

- Den gamle vejstruktur gennem byen og mod vigen
- Gårdes og huses placering langs vej og stræde, midtbyen med købmand og mejeri.
- Gadekæret
- Afgrænsning af haver og gårdspladser mod vejen med hække eller mur. (Skolen).



Bygaden 12, opført i 1777



Galbuen 10, opført i 1850

Trusler og sårbarhed

- Større ændringer i vej- og stræde-forløb.
- Fjernelse af hække.
- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og gårde, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.

Tilstand

Nakke fremstår generelt velbevaret. Byen har ferielejligheder i Det Gamle Mejeri og den økologiske restaurant Maabjerggaard er, ligesom den gamle smedje, åben.

Anbefalinger

Det anbefales at al udvendige ændringer af eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og bygningens oprindelige udseende. Det oprindelige gadenet, bebyggelsesmønter, rum og landskabstræk bevares i deres oprindelige stand og evt. nyt byggeri sker i overensstemmelse med det eksisterende miljø og den lokale byggeskik.



Mindetavle over genopførelsen af skolen i 1892 og tavlen fra den tidligere rytterskole fra 1735 indmuret i skolebygningens nod


SMEDIEN



08. Nykøbing Sj.

Tema: *Købstad*

Tid: *1200*

● *10 Mellem bevaringsværdi*



Historie

Nykøbings alder eller oprindelse er forholdsvis ukendt. Det eneste sikre er at den må have eksisteret fra 1100-tallet da man her opførte byens stenkirke. Byen har dog med sikkerhed haft købstadstatus siden 1240.

Nykøbing var på trods af dens placering i den yderste kant af Odsherred, egnets købstad. Det betød at der var en hel dagsrejse for mange af de bønder der havde pligt til at afsætte korn eller kreaturer til købmændene i byen.

Byen forblev derfor længe en af landets mindste købstæder. Slidefiskeriet spillede en stor rolle, men siden blev oplandshandelen byens vigtigste indtægtskilde.

Kulturhistoriske hovedtræk

Købstaden

Havnen i Nykøbing var tilbage i 1700-tallet i meget dårlig stand, man måtte laste og losse skibene ude på fjorden med små både. Byens afsides beliggenhed og de dårlige havneforhold gjorde at mange bønder i egnet, ulovligt førte deres korn til Holbæk og Kalundborg, hvorved byen mistede mere af sin forvejen skrumpende handel. I dag består hovedgaden af en varieret butiksliv som især i sommer-

halvåret bliver besøgt af mange turister, der gæster Odsherreds feriehuse og badestrande. Den er handelsby for et stort sommerhusområde

Arkitektoniske hovedtræk

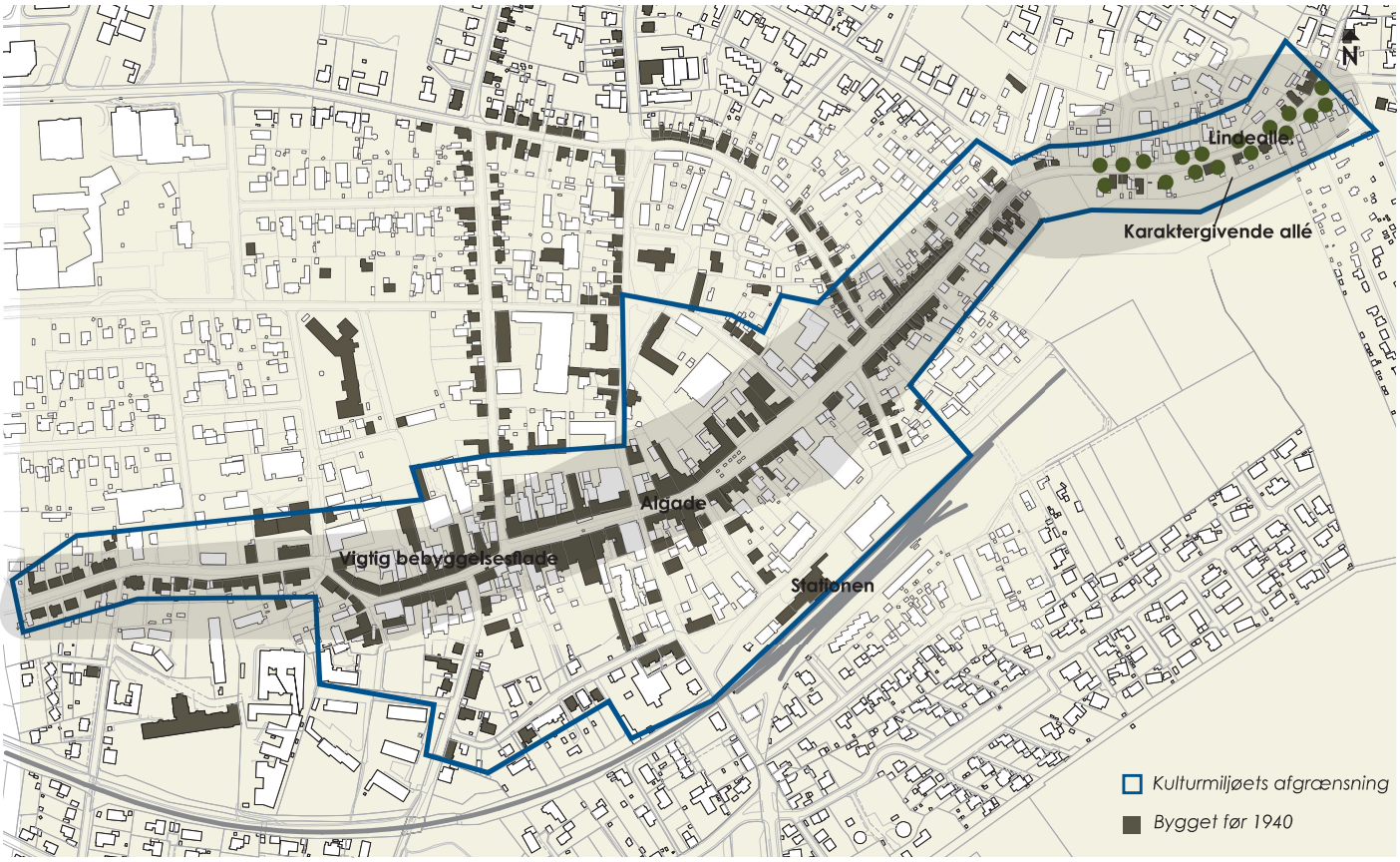
Algaden i Nykøbing opleves som en kombination mellem en gade og en langstrakt plads. Som en kile bliver gaden gradvist bredere mod øst og ender i en torvedannelse ved Kirkestrædet, men torvet er aldrig kommet til at fungere som et aktivt byrum, da det mangler en afgrænsning mod øst, samt byrumsinventar og en vellykket indretning. Bygningerne er skarpt trukket op på begge sider af gaden i en tæt sammenbyggede og stilmæssigt forskelligartede bygninger. De fine byhuse varierer hovedsageligt mellem en og 2 etager, og tilsammen skaber de et rigt og varieret bybillede.
Bebyggelsen ligger i to lange rækker - en



Madvigs plads



Algade i 1950 - Foto: Odsherred Lokalarkiv



Kort 1:7000

på hver side af gågaden, der kun brydes få steder af sidegader, samt ved åbninger til bagvedliggende bebyggelser, gårdrum, parkeringspladser og små gennemgangsgyder. Passagerne i Nykøbing spiller også en meget vigtig rolle som forbindelsesled mellem parkeringspladserne. Vejbelægningen er også med til at understrege Algades funktion som handelsgade.

Sårbarhed

Algaden i købstaden har gennem en lang årrække udviklet sig fra en handelsgade med boder og købmandsgårde til et moderne hovedstrøg med mange moderne forretninger, mens den oprindelige struktur ikke har ændret sig. Kileformen og de stramme gadelinjer, kendetegner gaden ved sit variererende arkitektoniske formsprog. I og med, at gadens struktur har været den samme gennem århundreder, bør denne naturligvis



Lindealle.

bevares i sin grundform.

- Der er gennem tiden sket voldsomme indgreb på flere af Algades bygninger, navnelig hvor bygningernes stueetage er omdannet til udstillingsvinduer.
- Eksisterende historiske bygninger og bygningsdetaljer bør så vidt muligt bevares i deres oprindelige form.
- Algades facader er rige på detaljer, der bidrager til et varieret gadebillede. Disse detaljer bør bevares.

Anbefalinger

Algades kileformede gadestruktur med markante hjørnebygninger er let aflæselig og bærende for hele forståelsen af kulturmiljøet. Ændringer, der har betydning for disse principper, bør ikke finde sted.

Historien har vist, at selve bygningsmassen godt kan ændres uden at udviske den historiske gadestruktur. Dette betyder, at der i Algade er plads til fornyelse og forandring, så længe tilstedeværelsen af de bevaringsværdige bygninger, de markante hjørnebygninger og de historiske bygningsdetaljer respekteres.

Der bør desuden udarbejdes en bevaringsstrategi, der sikre de mange byhuses kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Særligt er det vigtigt, at de markerede bygningsmasser besigtiges af en SAVE-registerering.



Tingshuset i Nykøbing, er fredet


Byens Lysthus
OUTLETCOMPANY
TIL DAMERNE
just junkies
MISS SIXTY
ALTID SIDSTE NYT FRA
Street One
DIESEL + meget andet!
Rundt om hjørnet
SALE
OUTLETCOMPANY
TIL DRENGENE
DIESEL
ENERGIE
CAMEL
OUTLETCOMPANY
Mallies NATKLUB
Algade
NYKØBING
BLACK
FRIDAY
The Irish Pub
O'Mallie's

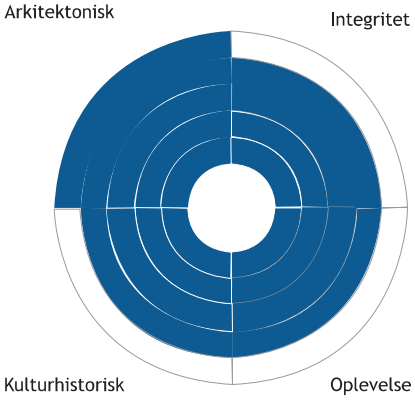


09 ANNEBERGPARKEN

Tema: Andelstiden: Produktionsanlæg og sociale bygninger

Tid: *1900*

● *17 Høj bevaringsværdi*



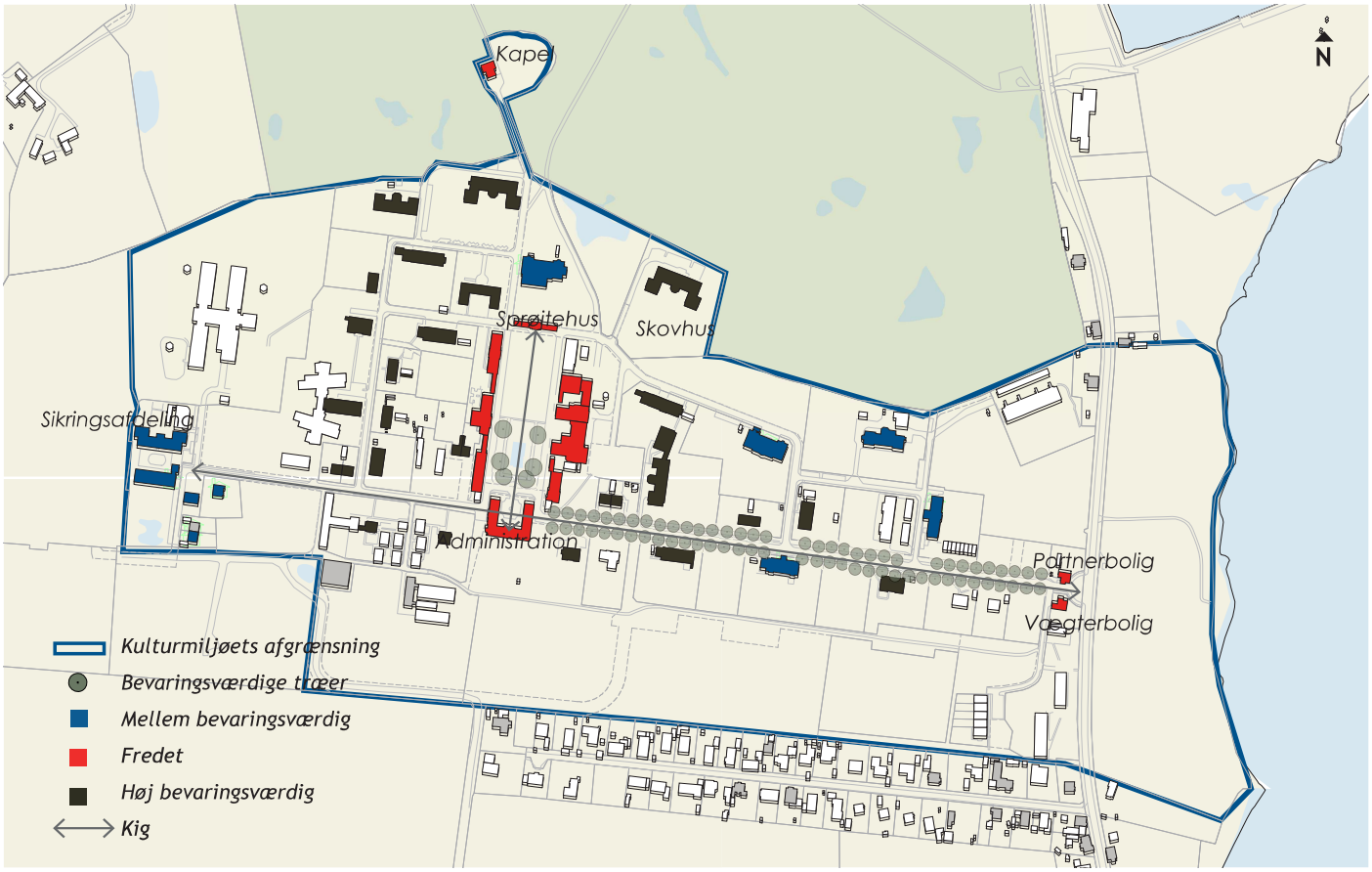
Beskrivelse

Annebergparken er et tidligere psykiatrisk hospital ved Isefjorden, syd for Nykøbing Sj. Første del af hospitalet er opført i 1913 - 1915, men området er udvidet omkring 1917 - 1921. Alle bygninger i området er opført i stilen Bedre Byggeskik og tegnet af arkitekten Kristoffer Varming. Området bliver også kaldt for Den Gule By på grund af de mange gule bygninger. Komplekset er anlagt over to hovedakser, en øst-vestgående fra portnerboligerne ved vandet og op til Sikringsafdeling bagerst i komplekset samt en nord-sydgående gennem Grønnegården.

Landskabets hovedtræk

Havebyen

Den engelske byplanlægger, Ebenezer Howards, har siden udgivelsen af den verdenskendte bog i 1902, *Garden Cities of Tomorrow,* inspireret mange arkitekter verden over. Hans tanker kom frem i en tid med øget befolkningstilvækst, kraftig industrialisering og heraf følgende slumkvarterer i byerne. Der var behov for at placere sindssygehospitalet i et naturskønt område, hvorfor man valgte det kuperet område ved Isefjorden.



1:7000



Alléen i 1947

Sindssygehospitalet er både som hospital og bydel et udtryk for arkitektonisk nytænkning.

Når man bevæger sig rundt i området, opleves et nuanceret forløb af åbne og lukkede områder, hvor bygning og landskab forholder sig klart til hinanden. Der er størrelsessmæssig overensstemmelse i samspillet mellem bygninger, veje, alléer, græsflader og rumbegrænsende hegn og hække. Til hvert af de større huse er der tilknyttet et stort parkområde, hvilket skaber luft og rum mellem bygningerne.

Arkitektoniske hovedtræk

Husene i Annebergparken er meget karakteristiske for Bedre Byggeskik-bevægelsen. Kristoffer Varming, Annebergparkens arkitekt, var med i foreningens bestyrelse. Mange af husene er proportionerede strengt symmetrisk. Der er



Portnerbolig og vægterbolig

overensstemmelse mellem taget og facadens størrelse, vinduernes placering i facaden, og størrelse på vinduet i forhold til facadens proportionering. Der er en klar "takt" mellem vinduer og vægge.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier knytter sig til den aksiale struktur, de bestemte farver og parkanlæggene samt Grønnegården, portnerboligerne og Bedre Byggeskik-bygningerne.

Tilstand

Annebergparken er i dag blandet bolig- og institutionsområde med en bevarende lokalplan.

Anbefalinger

Ved nybyggeri, bør der sikres tilstrækkelige mange strukturdannende træer. De store træer kan være truet på grund af deres alder og størrelse. Det anbefales at udføre kronepleje for at forøge deres modstand mod stormskader. Alléen er et markant element i bydelens rum, og skal den fortsat bevares, bør der ikke fældes flere træer. Husenere som stammer fra Bedre Byggeskik, er vigtig at holde fast ved, når hospitalet omdannes eller får nye funktioner.

Der er desuden udarbejdet en bevarende lokalplan for området, retningslinjer i lokalplanen er derfor styrende for den fremtidige beskyttelses af områdets bevaringsværdier.



Området omkring administrationsbygningen





10 Korshage

Tema: Kystlandskabet - *fiskerleje og skipperbyer*

Tid: *1900*

● *14 Høj bevaringsværdi*

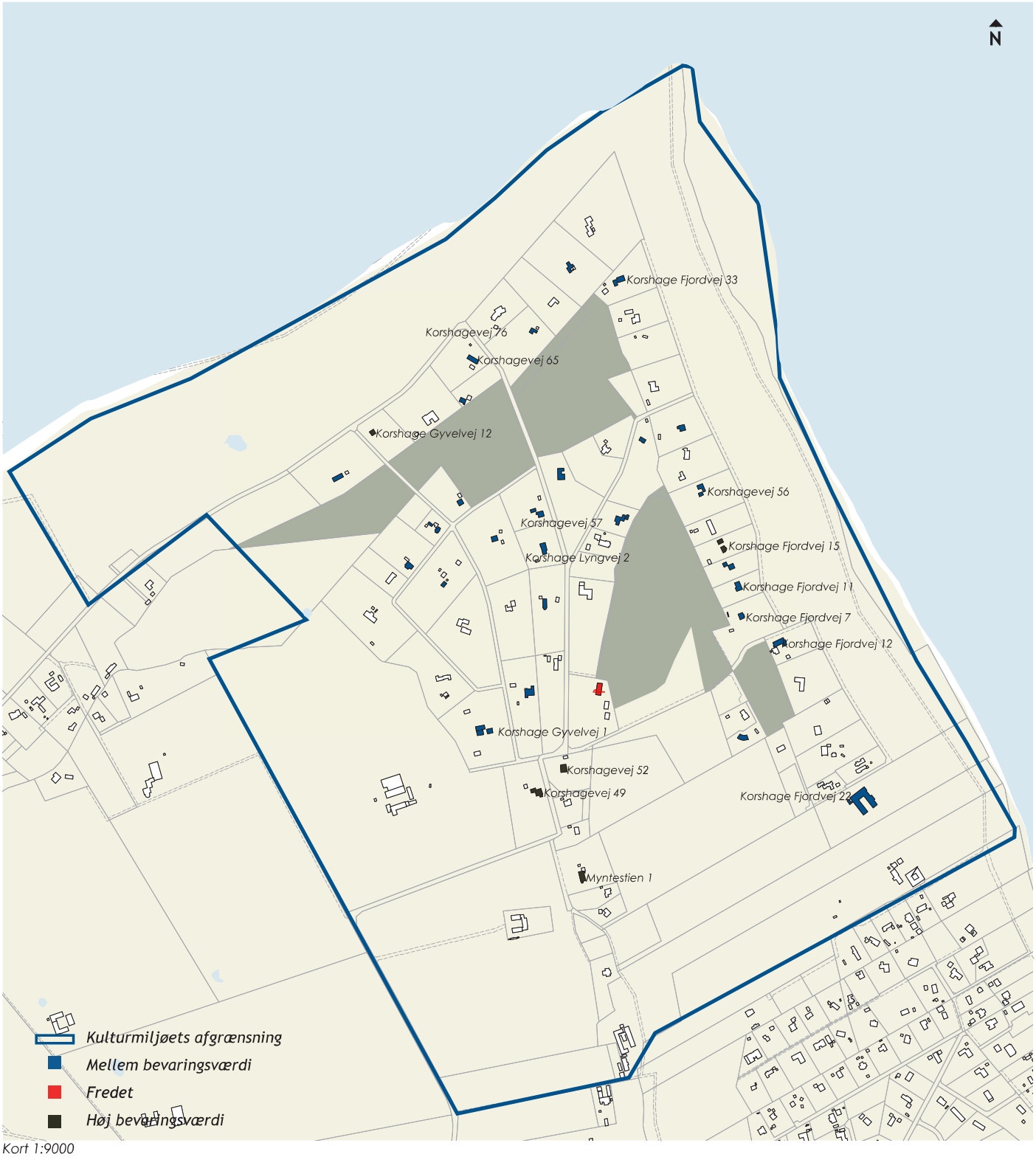


Beskrivelse

Sommerhusområdet Korshage ligger nord for Rørvig, på den yderste, nordøstlige spids af Odsherred afgrænset mod nord af Kattegat, mod øst af Isefjordens munding, mod vest af marker og andre sommerhusområder. Området har været bebygget med spredte sommerhuse og bygninger til ferieformål siden begyndelsen af 1900-tallet.

Kulturhistoriske hovedtræk

1917 er et vigtigt år for Korshage, her blev jernbaneforbindelsen til Hundested etableret og herfra kunne man nemt komme med færge til Rørvig. De første udstykninger på Korshage skyldes af en enkelt familie. Familien hed Nielsen og boede på Elmedalsgården. De første huse er fra 1918-19, og de fleste af dem eksisterer endnu. Til sig selv byggede familien Fjordglimt på Korshage Fjordvej 7, og Lynghuset, der også kaldes Børnenes Hus, på Korshage Gyvelvej 12. De fleste er typiske for perioden i begyndelsen af 1900-tallet, hvor sommerhusenes udtryk skulle være inspireret af traditionel dansk eller nordisk byggeskik. Det er ofte træhuse, men kan også være murede huse, ofte på sokler af kampesten



Kort 1:9000

og med tag af strå for at markere de traditionelle og naturlige byggematerialer, typisk for Danmark. Der er ofte snedkerdetaljer i træværket for at understrege de stolte håndværkstraditioner. Stilen er såkaldt nationalromantisk eller inspireret heraf. I 1920'erne og 1930'erne blev der igen udstykket sommerhusgrunde og bygget nye, mange af dem med træk fra tidens Bedre Byggeskik-bevægelse eller stadig med reference til den nationale byggeskik krydret med inspiration fra en-



Korshagevej 52

gelsk cottage-stil. Bygninger fra den tid, er f.eks. Gyvelbo på Korshagevej 52, Korshagevej 57, Lille Stenhus på Korshage Gyvelvej 13 og Store Stenhus på Korshagevej 49. Den næste bølge af udstykninger og sommerhusbyggerier kom i slutningen af 1950'erne, hvor man valgte at lave yderligere udstykninger i området. Et af forslagene til udstykning havde en meget høj udnyttelsesgrad med mange mindre grunde på rad og række langs kysten; et forslag som ville have ødelagt områdets særlige karakter med spredte bygninger i landskabet. Planen blev heldigvis ikke til noget, da familien alligevel valgte at udstykke i store parceller for ikke at miste Korshages særlige værdier med landskabet som det dominerende træk. Fra 1960'erne findes det fredede hus, Korshagehus, tegnet af arkitekt Erik Korshagen.



Korshagevej 63

Landskabet

Det landskab, der er dominerende på Korshage i dag, er ikke den oprindelige natur. Området har tidligere været åbent hav, men er efterhånden opstået ved landhævning til nogle mindre øer og holme, der efterhånden, som vandstanden er faldet og kysten hævet, er vokset sammen til det nuværende område. Det særlige naturtræk, som dele af området har i dag, er de åbne, hedeagtige arealer med lyng frem til klitterne og havet. Det var denne karakter, området havde, da de første udstykninger blev foretaget, og de første sommerhuse blev bygget i begyndelsen af 1900-tallet. Denne bevoksning er delvist opstået af sig selv, delvist bevidst plantet med det formål, at vækster som lyng og marehalm skulle holde på sandet for at undgå sandflugt.

Med den nye landskabstype med lyng og krat blev området perfekt til f.eks. fårehold. Disse magre og sandede jorder giver en særlig vegetation med planter, der er hårdføre nok til at gro under disse forhold, og de er med til at give området dets særlige karakter. Denne karakter af vidtstrakt og råt natur- og landområde begyndte at ændre sig, da sommerhusene indtog området, og det hidtil så åbne og lyse landskab med vidt udsyn efterhånden blev mere og mere tilvokset. Der er blevet plantet mindre plantager/skovområder, og nogle sommerhusgrunde har fået præg af kultiverede haver, snarere end af vild natur. Andre steder er lyngområdet sprunget i skov pga. manglende naturpleje. Lyngen er efterhånden blevet fortrængt til områdets yderste kanter. De første sommerhuse blev bygget i 1918 i det dengang endnu åbne landskab, der stadig var fremherskende i 1930'erne og 1940'erne.

Anbefalinger

Det, der gør Korshage til noget helt særligt, er landskabets dominans i forhold til bebyggelsen, dvs. det forholdsvis åbne landskab med spredt bebyggelse på store parceller. Det betyder, at bebyggelsen ikke ødelægger opfattelsen af landskabet, hvad enten det er i den skovagtige del af området eller i de åbne arealer med lyng eller eng, man kan stadig have følelsen af at være i naturen frem for i et bymæssigt område, som oprindeligt netop var de kvaliteter, man var taget dertil for at opleve. Denne struktur er vigtig at værne om, hvis man ønsker at bevare stedets særlige karakter. Det er nødvendigt at undgå yderligere udstykning, og det er nødvendigt at fastlægge retningslinjer for, hvor evt. nybyggede huse kan placeres på de enkelte grunde f.eks. via byggefelter. Det gælder såvel nyopførte sommerhuse som udhuse og carporte.



Korshage Fjordevej 7



Korshage Gyvelvej 1

Det er endvidere vigtigt at undgå, at de enkelte parceller bliver for kultiverede, så de får mere præg af parcelhushaver i modstrid med ønsket om det naturlige, lysåbne landskab.
Ikke blot placeringen af de enkelte huse, men også deres størrelse og volumen, er vigtigt at regulere. Området er kendetegnet af den landskabelige flade, hvad enten den er tilvokset eller åben, med fritstående, mindre huse på. Umiddelbart er det grundarealet, der er vigtigst at begrænse, da der er flere eksempler på, at de ældre huse i 1½ etages højde, men med et beskedent grundareal, tilpasser sig landskabet og ikke virker dominerende. Bygninger bør derfor være 'punkthuse' og ikke 'fladehuse'.
Det er endvidere vigtigt at der udarbejdes en bevarende lokalplan for sommerhusområdet.


Eksempel på nyt byggeri, som her er opført som flad hus



Korshagehus, tegnet af arkitekt Erik Korshagen.



11 Stenstrup landsby

Tema: landsby, vejby

Tid: *1800 tallet*

● *13 mellem bevaringsværdi*



Historie

Stenstup er en lille landsby i den nordlige del af Odsherred Kommune og består af få gårde og landsbyhuse som er velbevarede, eksempelvis det tidligere Stenstrup Museum, som i dag bliver brugt til almindelig beboelse. Landsbyen rummer på et af Sjællands ældste forsamlingshuse, bygget i 1880, formodentlig i samarbejde med den landskendte bygmester, Andreas Bentsen. Forsamlingshuset er fredet efter bygningsfredningsloven.

Stenstrup Forsamlingshus

Hovedparten af de mange forsamlingshuse, som findes rundt omkring i danske landsbyer, stammer fra årtierne omkring 1900 og var et led i den påvirkning, som udgik fra de grundtvigianske højskoler, idet de var beregnet som forsamlingshuse til offentlige møder, gymnastikudøvelse og festlige sammenkomster for lokalsamfundet. Stenstrup Forsamlingshus fra 1880 blev skabt af en kreds af borgere med forbindelse til den grundtvigianske højskole i Vallekilde og bærer da også ved sin ret særegne udformning præg af en gammel nordisk kultur og na-



Stenstrupvej 66

tionalromantikken. Huset består af en længe i en etage, opført i en bindingsværks konstruktion beklædt med rødmalede træspån. Begge gavlender har delvist grønmalede vindskeder. Under tagudhænget ses udstukne bjælkeender. I den sydlige gavl sidder i gavltrekanten et ældre, torammet vindue. Bygningen skulle bruges til legems- og våbenøvelser i vinterhalvåret. Kort før århundredeskiftet opførtes der en bygning til en husflidforening lige ved siden af den oprindelige træbygning og i 1915 blev begge bygninger sammenført. Bygningen er i dag en selvejende institution.

Naturgrundlagets hovedtræk

Området er omkranset af nordkystens og Sejerøbugtens sommerhuslandskaber, det er et dødislandskab delvist dannet på en randmoræne. Terrænet er karakteriseret af retningsløse store bakker og lavninger. Jordbunden er leret med ferskvandsaflejringer i lavninger. Der er mange mindre vandhuller spredt i området. Bevoksning i landskabet består af levende hegn og bevoksede diger med varierende tæthed og sammenhæng der afgrænser markerne.

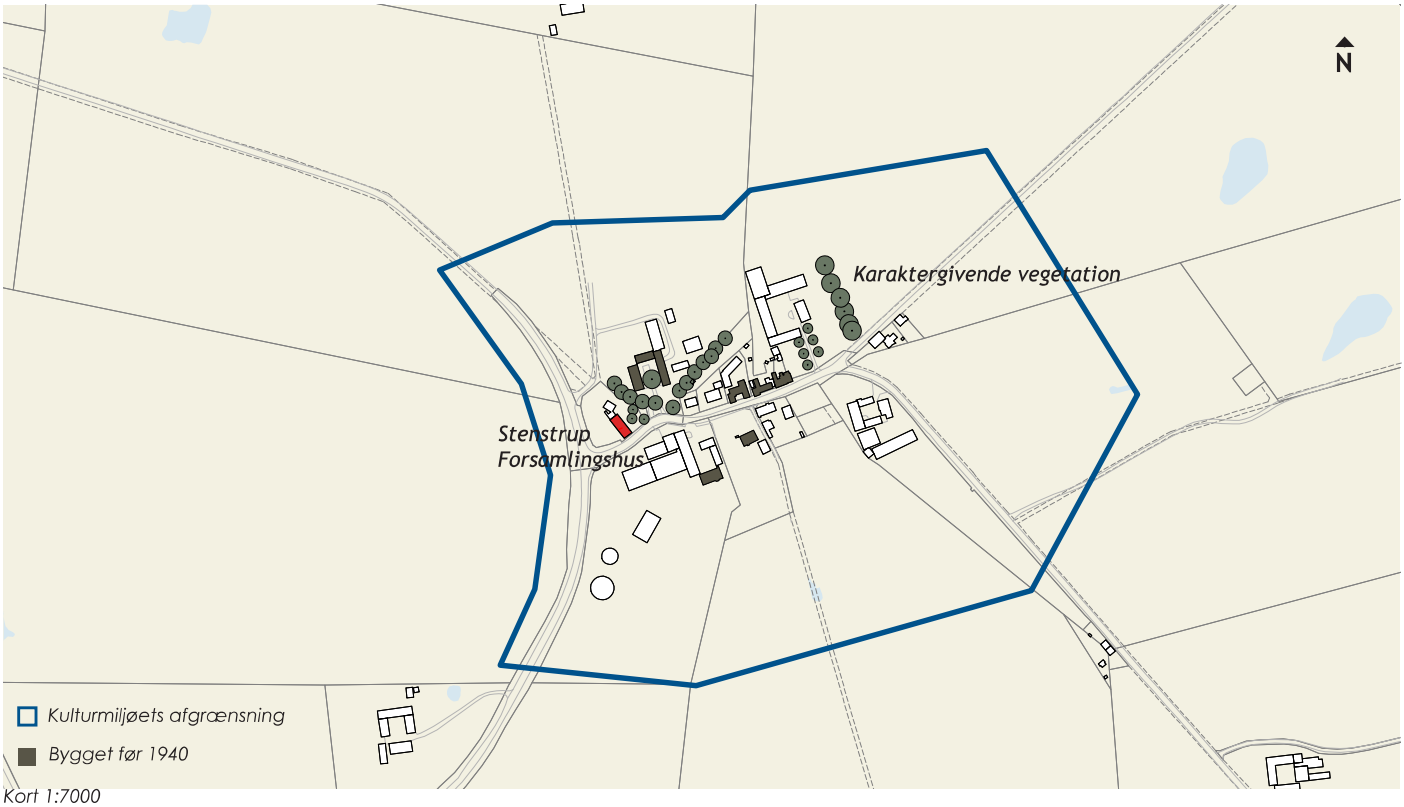
Kulturhistoriske hovedtræk

Den kulturhistoriske værdi ved landsbyen er husenes placering i vejforløbet, navnlig forsamlingshuset, hvor det ligger som et kulturelt fikspunkt. Huset er med sin enkle, men dog anderledes og karakteristiske arkitektur i høj grad med til at præge landsbyens kulturhistorie.

Landsbyen Stenstrup hørte til de mere beskedne landsbyer med 5 gårde i 1808. I byen var Stenstrup sø. som havde et godt fiskeri af geder og ål. i 1834 var



Bygningselementer i sen barok stil



Kort 1:7000

her 10 bøndegårde, 9 huse med jord og 1 hus uden jord.

Oplevelsesrige enkeltelementer

Knap 1 km fra Stenstrup i retning mod Lumsås ligger en dobbelt jættestue

Den dobbeltkamrede jættestue ved Stenstrup er et særligt oplevelsesrigt enkeltelement. Jættestuen er en af de bedst bevarede og sjældne dobbet-jættestuer i Danmark. Jættestuerne har været benyttet til gravlæggelse siden bondestenalderen ca. 3.200 år før Kristi fødsel. Jættestuerne blev udgravet i 1909, hvor man fandt rester af omkring 30 voksne og en del børn.


Stenstrup landsby i 1850

Landskabets hovedtræk

Landsbyen er omringet af marker og spredt bebyggelse. Stenstrup har bevaret sin landsbykarakter. Bygningerne ligger langs vejen i snoede forløb og er en del af oplevelsen af den landskabelige sammenhæng i området.



Arkitektoniske hovedtræk

Det væsentligste arkitektoniske element er det røde fredede forsamlingshus. Bygningen er ligesom Vallekilde Højskole og øvelseshuset opført i en nationalromantisk stil. Dertil kommer andre markante gårde opført i slut i 1800. Gårdene er i deres oprindelige stand, og har også bevaret mange af de oprindelige bygningsdetaljer.



Stenstrup Forsamlingshus



Stenstrupvej 62

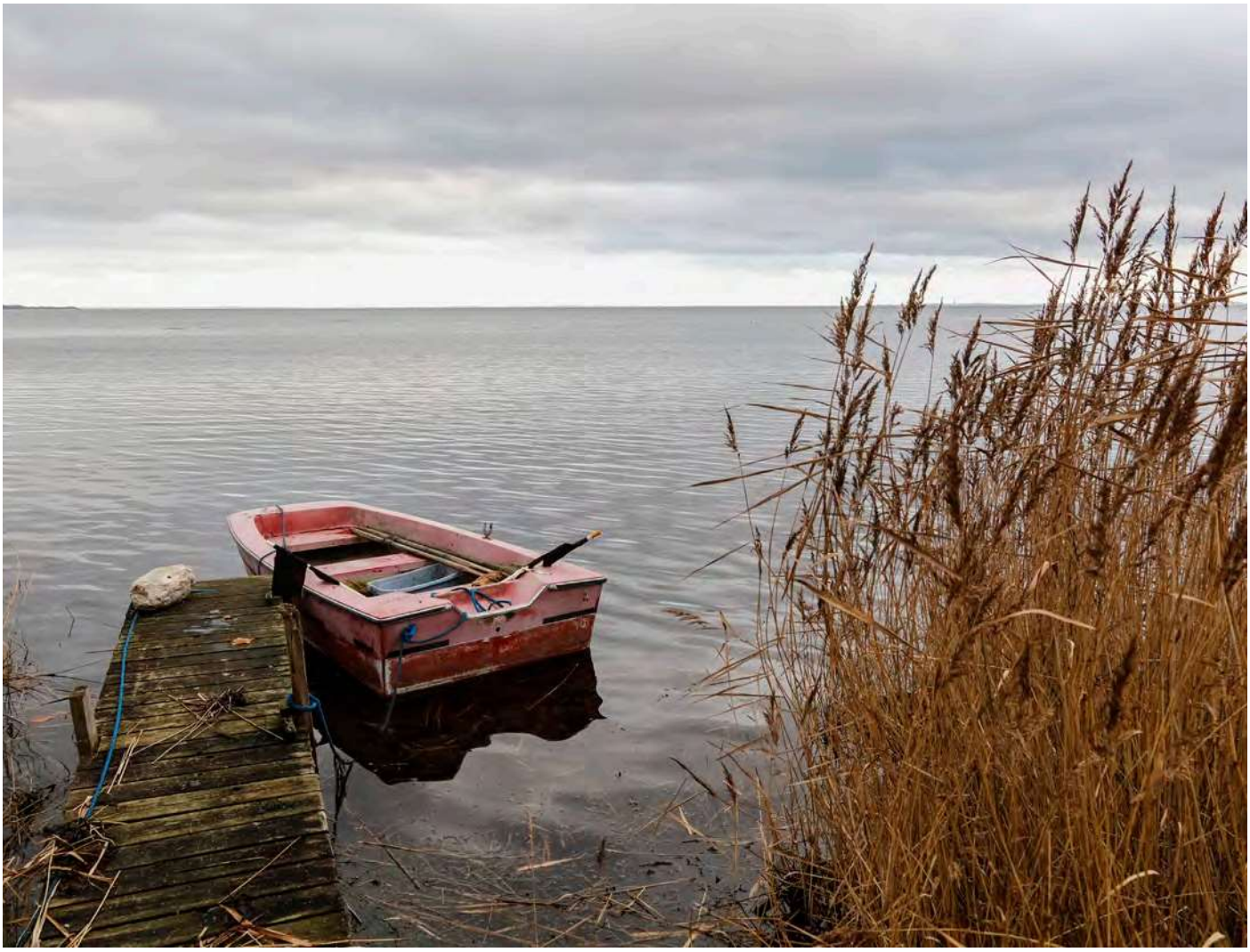
Sårbarhed

Kulturmiljøet er generelt velbevaret. Landsbyen er særligt sårbar overfor nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der i stil og materialevalg ikke harmonerer med den lokale traditionelle byggeskik.

Anbefalinger

For bl.a. at fastholde kulturmiljøets attraktionsværdi bør landsbykarakteren fastholdes. Der bør derfor udarbejdes en bevarende lokalplan, der sikrer autenticiteten i gårde og huse og deres nærmeste omgivelser, herudover bør det sikres, at landsbyens helhed bevares, og at der ikke foretages yderligere udstykninger, eller fortætninger, der ødelægger by og landskabsstrukturen. Vejforløbet bør fastholdes og karaktergivende beplantning bør fremgå af planen, så den grønne struktur fastholdes.





12 Kildehusene og Strandhusene

● *8 Mellem bevaringsværdi*



Tema: Fiskerlejer og skipperbyer

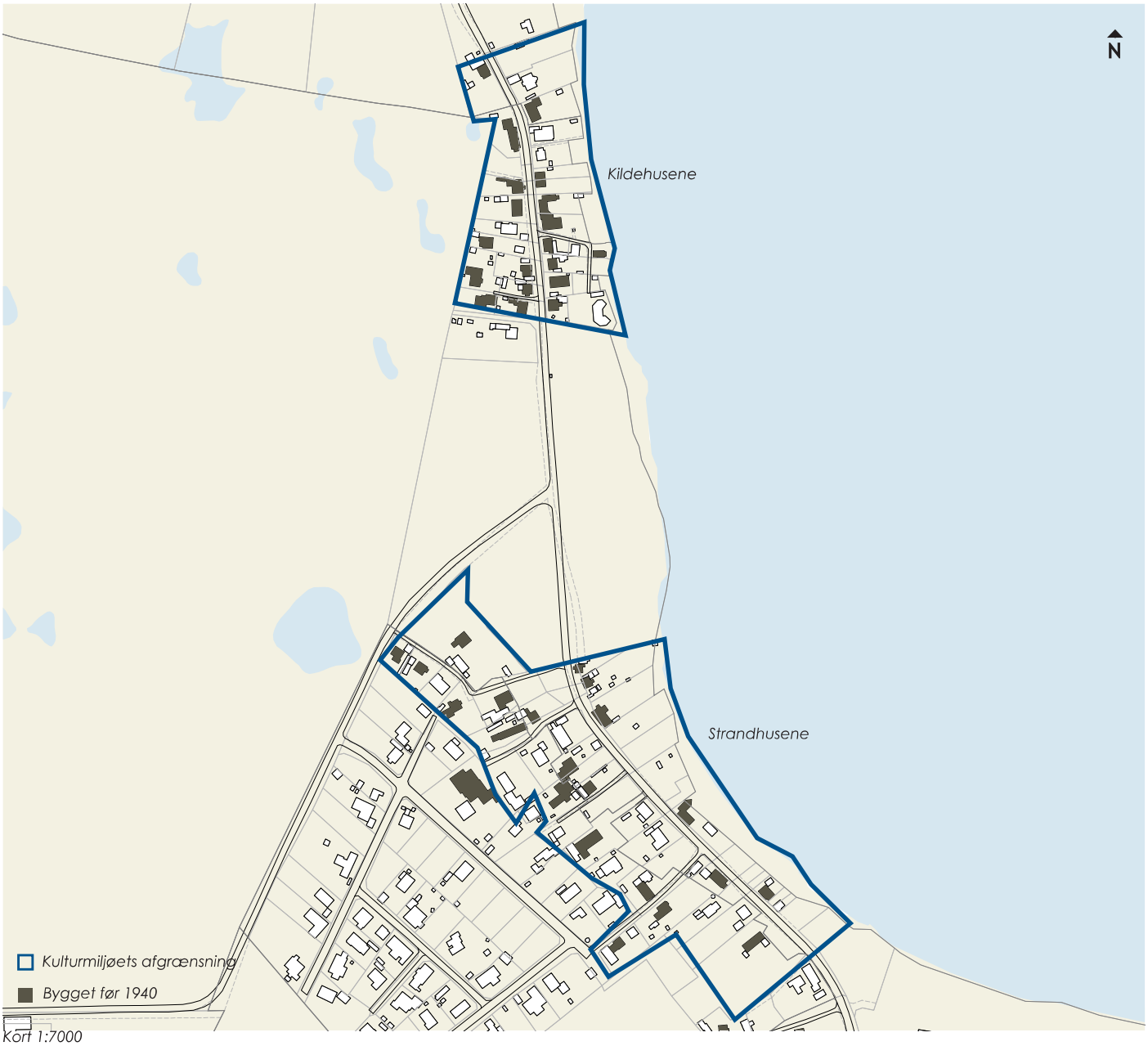
Tid:

Historie

Navnet ”husene” fortæller om tiden efter de store landboreformer, hvor gårde blev udflyttet fra landsbyen og de store godser til dels blev udstykket. I begyndelsen af 1800 tallet opstod husmandsstederne eller ”husene”. Disse bebyggelser lå gerne i striber, med et hus ved hver jordlod. Omkring Anneberg blev der bygget tilsvarende samlinger af huse, som Anneberg huse.

I 1830’erne bestod Kildehusene af seks småbrug og ved slutning af 1800 tallet lå der fire husmandssteder. Det største hed ”Skovvænget” og bestod af otte tønder land, tidligere fæstelodder med stuehus og stalde, der var opført i 1848. Et fotografi fra 1912 viser at den åbne strandeng langs Kildehusene var ubebygget. Blot ti år senere var der huse på begge sider af vejen. Her boede husmænd, fiskere, skovarbejdere og andre. Deres både og garn havde de på stranden ved husene.

Kilde- og Strandhusene, som vi kender i dag, blev stort set bygget i 1920’erne, mange af bygningerne fremstår ombygget, men den overordnede bebyggelsesstruktur, med bygningernes placering langs kyst og vej er velbevaret..



Kort 1:7000

Sårbarhed

Områdets bebyggelse er placeret tæt langs vejen og kysten, mange af disse fremstår meget ombygget, der er mange eksempler på overdrevne og utilpassede tilbygninger. Området har bevaret store dele af den struktur, som fremgår af kort fra 1800-tallet. Miljøet er sårbart over for ombygninger af de ældste huse uden hensyntagen til bygningernes kulturhistorie, eller nedrivninger af de ældste bygninger med efterfølgende opførelse af kulturhistorisk fremmede bebyggelsestyper. Området har oprindeligt været et fiskermiljø, denne oplevelse bør fastholdes.

Bærende elementer

- Den oprindelige "strandvej" som skærer igennem området.
- Husenes placering langs vejen.

Trusler og sårbarhed

- Større ændringer i vej og de bygninger som er placeret i direkte tilknytning til vejen.
- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.

Anbefalinger

Det anbefales, at al udvendige ændringer af eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige udseende. Det oprindelige gadenet og bebyggelsesmønster bevares i deres oprindelige karakter og evt. nyt byggeri sker i overensstemmelse med det eksisterende miljø.
Det er endvidere vigtigt at de markerede bygninger på kortet SAVE-registereres.



Strandhusene



Husene placering set fra strandengen



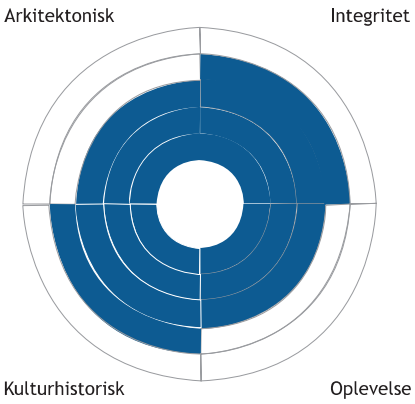


13 Unnerud landsby

Tema: Landsby, vejby

Tid: *1900*

● *14 Høj bevaringsværdi*



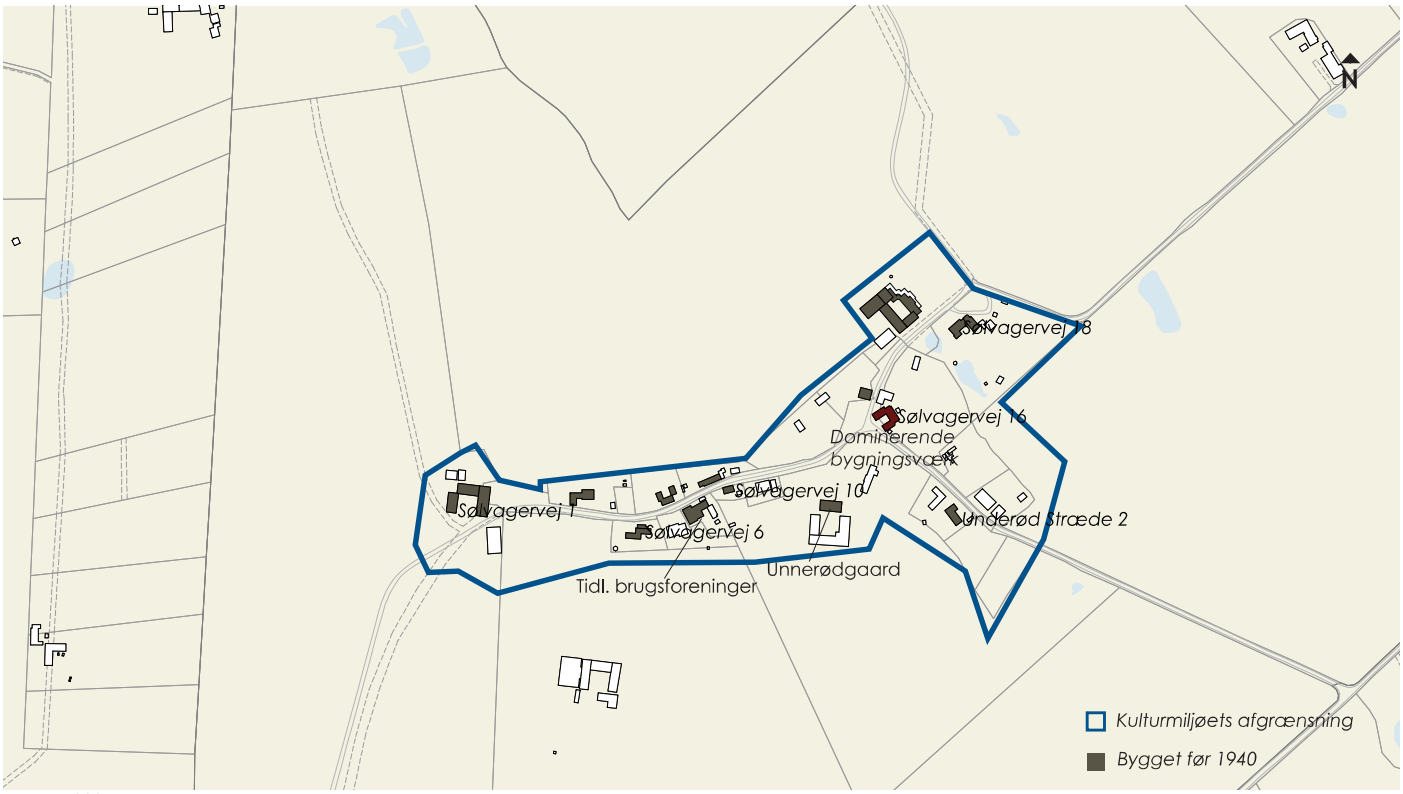
Historie

Landsbyen Unnerud er for første gang nævnt i 1493 som Vnnerwgh og senere som Underugh. Landsbyen havde ved en matrikelopgørelse fra 1682 7 gårde og 6 huse

I dag opleves Unnerud som en overraskende idyl midt i et større landsbrugsområde. Her er det stadig muligt at opleve den oprindelige struktur som var gældende for perioden før og omkring udskiftningen, idet der fortsat ses landsbyhuse på samme sted.

Landskabets hovedtræk

Landsbyen ligger i et bakket terræn tilbagetrukket fra kysten. Det bølgede terræn og levende hegn er dominerende og bebyggelsen underordner sig disse elementer i vegetationen. Ud over en række frodige haver med mange markante træer, er landsbyen ikke kendetegnet ved nogen egentlige landskabskarakter. Landsbyen fremstår upåvirket af større tekniske anlæg.



Kort 1:7000

Kulturhistoriske hovedtræk

Bebyggelsesstrukturen i Unnerud afspejler tydeligt forskellige tiders udvikling i bosætning. Landsbyen har opbevaret sin oprindelig struktur, som særligt opleves ved de gamle gårde og deres placering tæt langs vejen. Der er desuden en klar visuel sammenhæng til det omkringliggende landskab.



Unnerud Brugsforening - ca. 1930 Sølvagervej 8, Underød, 4500 Nykøbing Sjælland.

Sårbarhed

Landsbyens mange huse er generelt velbevarede, men der er også eksempler på overdrevne og mindre tilpassede tilbygninger. Landsbyen har bevaret store dele af den struktur, som fremgår af kort fra 1800-tallet. Bymiljøet er sårbart over for ombygninger af de ældste gårde og huse uden hensyn til bygningernes arkitektur og kulturhistorie, eller nedrivninger af de ældste landsbybygninger med efterfølgende opførelse af arkitektonisk "fremmede" hustyper.



Unnerødgaard - 1895- Sølvagervej 14, Gårdens første navn var "Skovgaard" og fra 1941 "Unnerødgaard".



Husenes placering tæt langs vejen

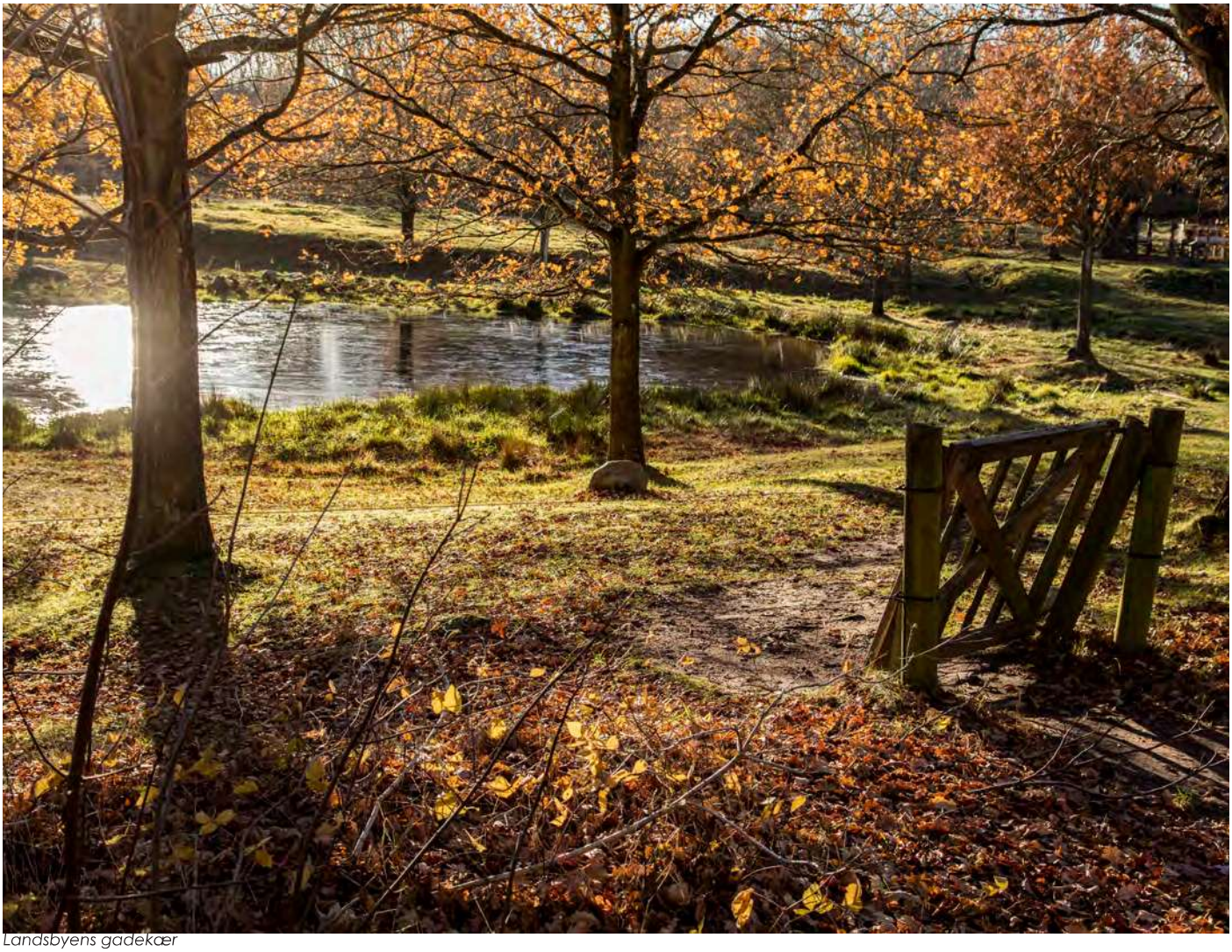
Anbefalinger

Det anbefales, at der udarbejdes en lokalplan for landsbyen med bevaringsbestemmelser. Lokalplanen bør sikre, at landsbyens helhed bevares, at der ikke foretages yderligere udstykninger, der påvirker den oprindelige struktur, hvor større gårde ligger tæt langs vejen og at den grønne landsbykarakter fastholdes. De tilbageværende bevaringsværdige gårde og huse bør sikres, så de vedligeholdes og istandsættes med teknikker og materialer, der understøtter de enkelte bygningers bevaringsværdier. Ved evt. nybyggeri bør der vælges materialer og farver, der er i overensstemmelse med den traditionelle lokale byggeskik.



Sølvagervej 16, opført i 1777





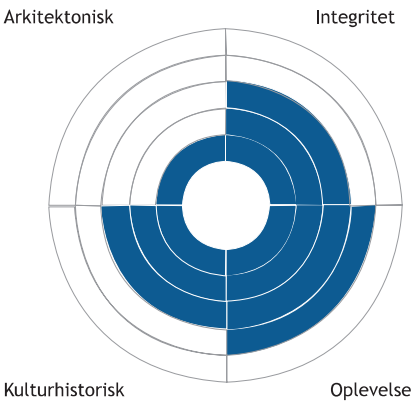
Landsbyens gadekær

14 Den nedlagte landsby Ulkerup

Tema: nedlagt skovlandsby

Tid: *1300 - 1780*

● *11 Mellem bevaringsværdi*



Historie

Landsbyen Ulkerup stammer fra 1300-tallet og var en typisk skovlandsby med fælles overdrev. I 1782 nedlagdes eller udflyttedes størstedelen af den lille bebyggelse på 6 gårde, der siden engang i middelalderen havde ligget midt i den nuværende Ulkerup Skov.

Det siges at landsbyen blev ramt af kvægpesten i midten af 1700-tallet, hvorefter man ikke kunne betale kongens fæste. Markerne i skoven var for små til at bønderne kunne leve af kornavl og nye tanker om mere effektiv skovdrift var fremme i tiden. Det betød, at bondens dyr skulle ud af skoven, og det førte i 1782 til, at Ulkerup landsby blev nedlagt. Landsbyens jord blev udlagt som fredskov, og beboerne flyttet til husmandssteder uden for skoven. I en lysning i skoven kan man se tomterne af gårdene og husene, toftedigerne, gadekæret m.v., og i skovbunden kan man finde vejspor og sporene af de tidligere agre. Næsten hele landsbyens ejerlav er i dag statsskov. Det tidligere overdrev nordøst for skoven er forsøgt genskabt med åbne græsarealer og småsøer. Ved skovridergården ligger en stor "barklade" i bindingsværk til egebark, som blev

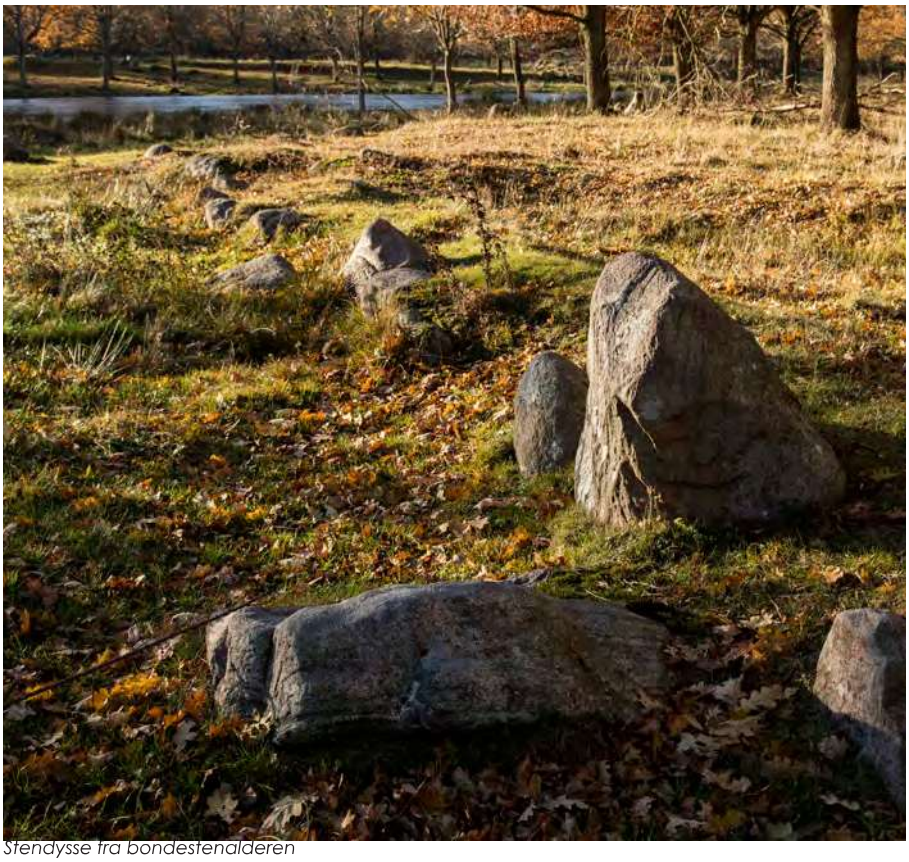


Skovridergården Mantzhøj

brugt til garvning. Landsbyen blev opdaget da en voldsom storm i 1981 væltede en del træer netop i det område, her opdagede man rester af fundamenter fra de gamle gårde. Man besluttede at frilægge det fire hektar store område og bevare det som et minde om en af de mange skovlandsbyer, der har været i de danske skove. I dag græsser køerne omkring det gamle gadekær, og der er plantet enkeltstående egetræer for at vise, hvordan det har set ud i 1781, inden landsbyen blev forladt.

Skovridergården Mantzhøj

Skovridergården stammer fra 1831. Gården er en udflyttet gård, som blev flyttet lige uden for skoven og vedblev at fungere som skovridergård. Det er bygget af 165.000 sten, der blev brændt inde i skoven. Desuden blev der brugt 60 favne store kampesten til gårdens fundament. Navnet "Mantzhøj stammer fra tyskfødte skovrider



Stendysse fra bondestenalderen

i perioden 1757 til 1793. Det var på det tidspunkt, hvor den gamle skovlandsby blev nedlagt og skoven indhegnet. Bygningen huser i dag Naturstyrelsen Vestsjælland.

Stendysse fra bondestenalderen

Der har boet mennesker i Odsherred lige fra den tidlige stenalder. Også i Ulkerup Skov, hvor man kan se en stendysse fra bondestenalderen. Dyssen er 14 meter lang og halvanden meter bred med en del hånd- til hovedstore sten i overfladen. På toppen er der et kammer bestående af tre bæresten og en tærskelsten samt en svær dæksten. På nordsiden ligger et par randsten. Dyssen er beklædt med græs og mos.

Ulkerup-sjælene

I yderkanten af landsbyen, kan man i dag opleve syv Ulkerup-sjæle. Det er kunstneren og arkitekten Per Pandrup der i 2010 skabte de 1,2 meter høje kutteklædte sjæle i mørk keramisk stentøj.



Ortophoto kort 2016 1:9000

Kulturmiljøets afgrænsning

Bærende elementer

- lysningen (med spredt egebeplantning) med tomterne af landsbyens tidligere huse og gårde, veje, stengærder og gadekær
- sporene af gærder og agre i skoven nord for landsbyen
- løvskoven på størstedelen af landsbyens agerjord
- det retablerede overdrev øst for skoven
- skovridergården Mantzhøj udenfor skoven og barkladen ved skovbrynet

Trusler og sårbarhed

- yderligere tilplantning af landsbytomten eller tilgroning ved manglende pleje
- kørsel med maskiner eller udtrækning af træ over landsbytomt og andre spor i skovbunden eller fjernelse af spor
- nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved skovridergården og barkladen samt manglende vedligeholdelse
- genopdyrkning, tilplantning eller bebyggelse af det retablerede overdrev

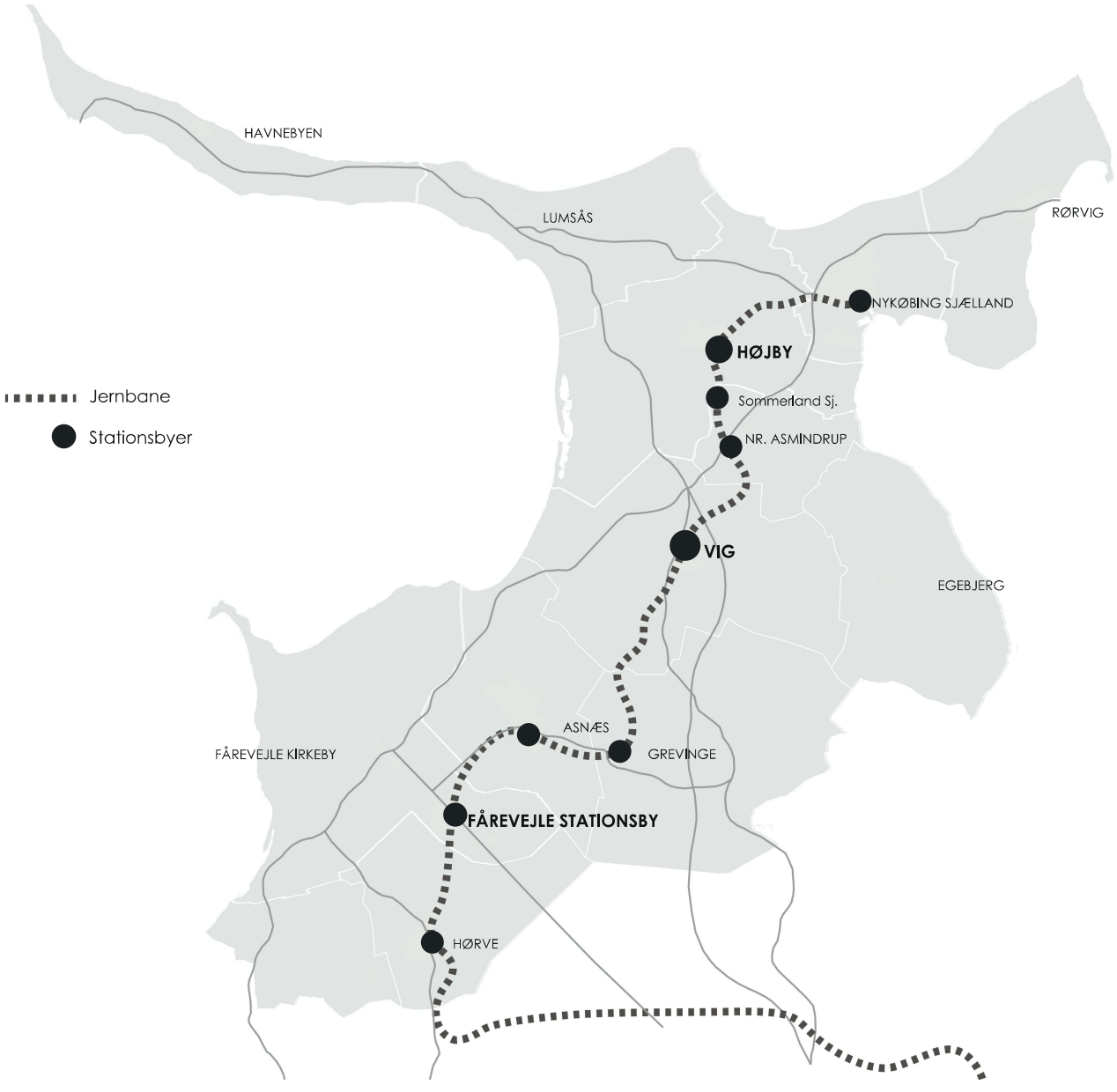


Modelbyggeri af landsbyens gårde



Jernbanen i Odsherred

Udviklingen i stationsbyerne i Odsherred kom i 1899 da Odsherredsbanen blev åbnet i 1899, det betød en forvandling af de tidligere landsbyer syd for Nykøbing. Før jernbanen, havde Nykøbing eneret på handel, efter stationsbyerne fremkomst, fik den konkurrence fra de stadig voksende stationsbyer. Der var også en stor interesse i kommunerne i Odsherred, at der kom en station i hver kommune. Samtlige stationsbygninger er tegnet af arkitekt Heinrick Wenck, som også har tegnet til Københavns Hovedbanegård. I dag er samtlige stationsbygninger nedlagt eller solgt.



Heinrich Wenck (1851 - 1936)

Statsbanernes førstearkitekt, Heinrich Wenk har fra 1899 , stået for en stribe stationsbygninger og pakhuse langs Odsherredsbanen. Han har tegnet forskellige bygningerne i nationalromantisk stil, med murværk der vekslede mellem blankmur og hvidpudsede facader og malet træværk i hvidt, rødt og grønt.

Kun stations- og postbygningen i Nykøbing var i mere bymæssig italiensk villastil. I dag har disse huse ofte mistet fine detaljer og fremtræder forbyggede. Bedst står stationsbygningerne i Nr Asmindrup, Grevinge eller Nykøbing.



Stationsbygningen i Asnæs



Stationsbygningen i Højby



15 Vig stationsby

Tema: stationsby

Tid: *1900*

● *9 mellem bevaringsværdi*



Allerede før jernbanen blev anlagt var Vig en by i vækst. I løbet af 1880'er og 1890'er voksede byen yderligere med nyt forsamlingshus, gartneri, skrædderi, bageri, slagteri og en brugsforening. Anlæggelsen af jernbanen og stationen medførte en næsten eksplosiv udvikling af byen, hvorefter håndværkere og handlende strømmede til og gjorde at flere huse blev bygget.

Byen voksede på begge sider af jernbanesporet, som hovedgaden førte tværs hen over. Over for stationen opførtes mejeribygningen i 1911 efter tegning af Vallekilde-arkitekten, Iver Bensten. Ved siden lå maskinfabrikken fra 1912 med en to etages privatbolig med udstillingslokaler, samt en stor maskinhal hvor man fremstillede landbrugsmaskiner. Ved hovedgaden kom efterhånden mange bygninger i karakteristisk stationsbystil i en eller to etager, samt den tekniske skole. Mod syd langs den gamle landevej er der mange gode eksempler på villabebyggelse, især fra perioden ca 1900-1930.

Dele af den tidligere landsby er stadig bevaret i den østlige del af byen, f. eks. ligger kirken, kroen og præstegården (med stor gammel have) tæt samlet.



Præstegården

Bærende elementer

- De to bydele med hhv. kirken og stationen som centrale elementer, byen deles omtrent ved jernbanen.
- Den tætte bebyggelse langs byens hovedgade og villabebyggelse langs de gamle indfaldsveje
- Præstegården, med den tilbageværende, firelængede gård syd for kirken.

Trusler og sårbarhed

- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved den eksisterende, ældre bebyggelse, der ikke harmonerer med denne, eller manglende vedligeholdelse
- Større ændringer i de centrale gade- og vejforløb.



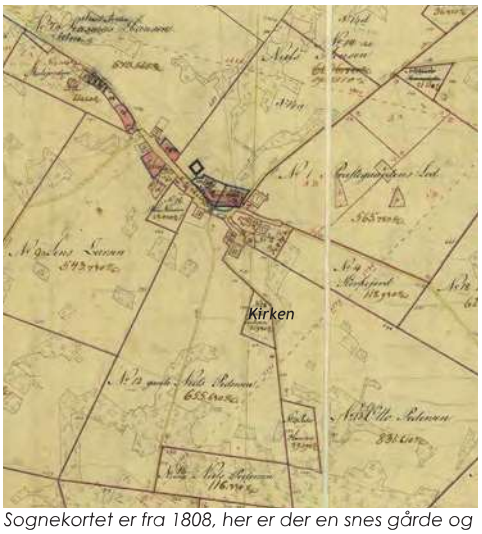
Den tekniske skole



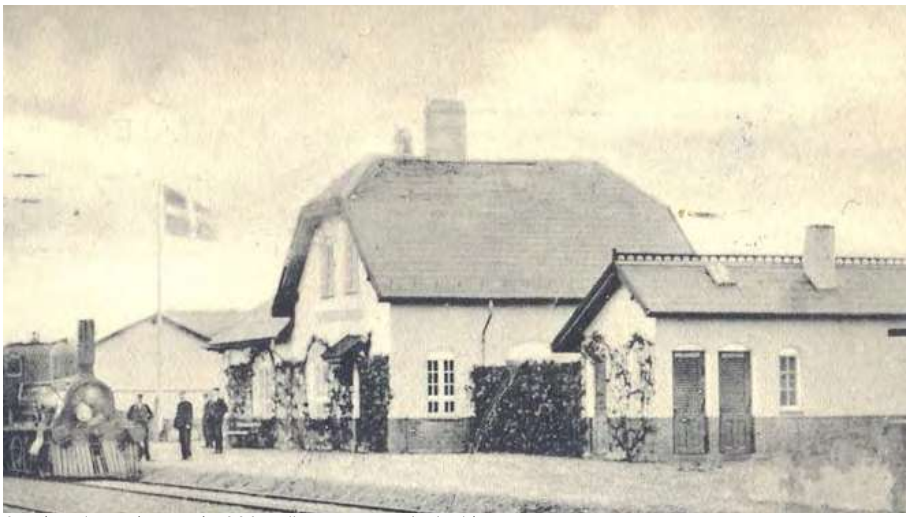
Kort 1:7000

Anbefalinger

Vig Stationsby har oprindeligt været en lille landsby med kirke og præstegård, efter stationens fremkomst er der kommet mange nye funktioner til byen, som er stadig læsbare, især i Hovedgaden. Det anbefales, at der udarbejdes en bevaringsstrategi så byen fortsat kan være det gode eksempel på en stationsby. Det er også vigtigt at de første bebyggelser i stationsbyen besigtiges yderligere af en SAVE-registrant, så deres tilstand og bevaringsgrad kan belyses.



Sognekortet er fra 1808, her er der en snes gårde og et tilsvarende antal huse



Stationsbygningen i 1800-tallet. Foto: Lokalarkiv





16 Højby Kirkelandsby
-senere stationsby

Tema: Landsby og senere stationsby

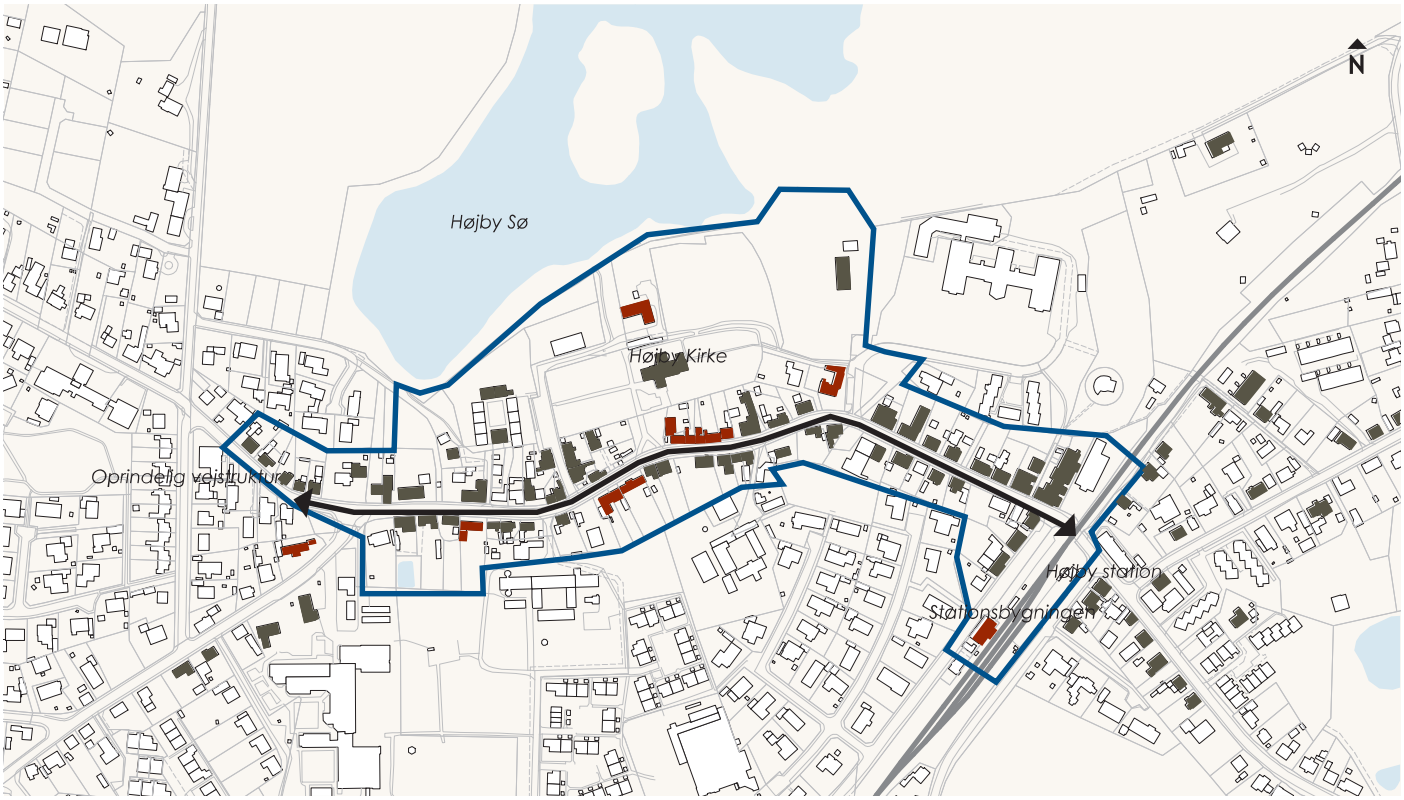
Tid: *1277*

● *9 Mellem bevaringsværdi*



Historie

Den velbevarede, agrare del af byen omkring kirken er tydeligt adskilt (ca. ved vejgaflen Højby Hovedgade-Ellingebjergvej) fra den nyere del, stationsbyen omkring stationen. Landsbyen har stadig 4 af sine gårde (19 gårde i 1682) liggende lidt tilbagetrukket i forhold til gade og kirke, med mange gadehuse mellem gårde og gade. Den tidligere præstegård ligger tæt nord for kirken. Øst herfor ligger den mere villaprægede bebyggelse, hovedsagelig opstået efter anlæggelsen af jernbanen og stationen i 1899. I denne del lå tidliger et andelsmejeri fra 1952, kro og hotel fra 1899, forsamlingshus, smedie, frysehus samt bageri og mange håndværksvirksomheder. Nord for byen ligger Højby Sø, som i middelalderen var en havarm med mulighed for sejlads helt op til byen. Højby Sø blev afvandet i slutningen af 1800-tallet for at give græsning og agerjord, men i 1990 blev pumperne ved søens nordende standset og søen gendannet.



Kort 1:6000

Bygninger fra før 1940

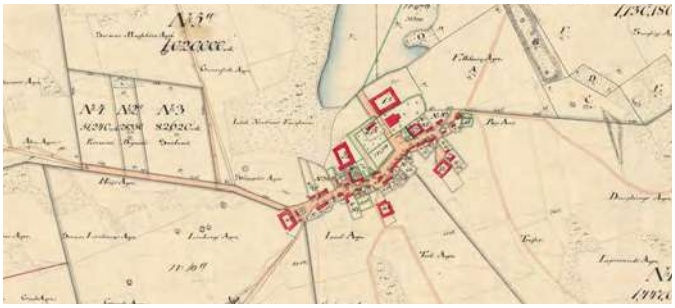
Bevaringsværdige bygninger (ikke SAVE registeret)

Bærende elementer

- De to bydele langs hovedgaden med hhv. kirken og stationen (nu med anden anvendelse) som centrale elementer.
- Den tætte gadebebyggelse langs hovedgaden med vidt forskellige hustyper, overvejende længehuse i kirkebyen og mere villaprægede huse med værksteder og butikker i stationsbyen.
- De store gårde bag gadehusene i kirkebyen.
- Den åbne stationsplads og sporområdet med omliggende repræsentanter for stationsbybebyggelse samt stationen selv med udbygninger.
- Pumpestationen ved søen, der vidner om afvandingshistorien.



Oprindelig gadehuse



Sognekort fra 1860, her ses Højby som en lille landsbysamfund med 5 gårde og præstegården. Landsbyen er dannet i den sydlige del af kirken.



Sognekort fra 1890: Stationen er nu anlagt, landsbyens nye boligkvarterer er ved at tage form.

Trusler og sårbarhed

- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved den karakteristiske bebyggelse, der ikke er i harmoni med eksisterende bygninger og træk, samt manglende vedligeholdelse
- Udfyldende bebyggelse på og omkring stationspladsen.

Anbefalinger

Området omkring stationen fremstår meget nedslidt og ombygget, de typiske funktioner som hørte med i en stationsby er ikke længere læsbare. Området omkring kirken, bærer stadig en del af kirkelandsbyen og derfor anbefales, at der fokuseres på at bevare denne del af Højby. En yderligere SAVE-registering af de markerede bygninger på kortet er derfor vigtigt. Disse bygninger, vejstrukturen og bygningernes tætte placering langs vejen er vigtige elementer, der bør bevares.



Gadehus, Hovedgaden



Stationsbygningen, i dag omdannet til bolig





17 Fårevejle Stationsby

Tema: Stationsby

Tid: *1900*

● 11 mellem bevaringsværdi



Historie

Stationsbygningen i Fårevejle blev opført i en tid, hvor der ikke var andre bebyggelser i området. Fårevejle var opstået på en bar mark, fladt og øde, uden vegetation eller bebyggelse. Stationen blev færdig i 1899, efterfølgende kom et par virksomheder, som udnyttede områdets ressourcer i 1901 kom en skærve- og teglfabrik. Jernbanen spillede en vigtig rolle, da den muliggjorde billig transport. Et par år efter kom en lille skole til området på privat initiativ, da sognerådet ikke troede på en egentlig byudvikling i området. Det var først i 1907 at der kom gang i boligbebyggelsen i Fårevejle, idet Indre Missions Højskole (fra 1907 på den lille Flintholm nordvest for Mellemøen, nu efterskole) kom til. Det blev til en imponerende bygning med tre etager og længer og blev kaldt "det hvide slot". Området fik da også en købmandshandel i 1911, som blev opført overfor stationsbygningen, med rejsestald, pensionat og afholdshotel. Fra denne forretning foretoges udstykningen til den ældste bebyggelse langs vejen fra stationen til højskolen. Her ses



Odsherreds Efterskole

endnu flere karakteristiske småhuse fra tiden 1915 - 1940. Byen er senere blevet centrum for afsætningen af Lammefjordens specialiserede grøntsagsproduktion (med bl.a. Aspargescentralen fra 1939 og Grøntsagscentralen fra 1963). Hertil kommer en del butiks- og anden nyere bebyggelse (bl.a. mange parcelhuse) med mere diffuse byggefaser.

Adelers Plads

Adleres Plads er opkaldt efter Lammefjordens tørlægningens-initiativtager baron Zytphen Adeler. Statuen foran Adelers huse blev skænket af Niels Hansen Risegaard og blev rejst i 1928. Fundamentet er støbt af kampesten som lå på Dragsholms jord. Statuens fødder ville være i normal vandstandshøjde før tørlægning.

Kulturhistoriske hovedtræk

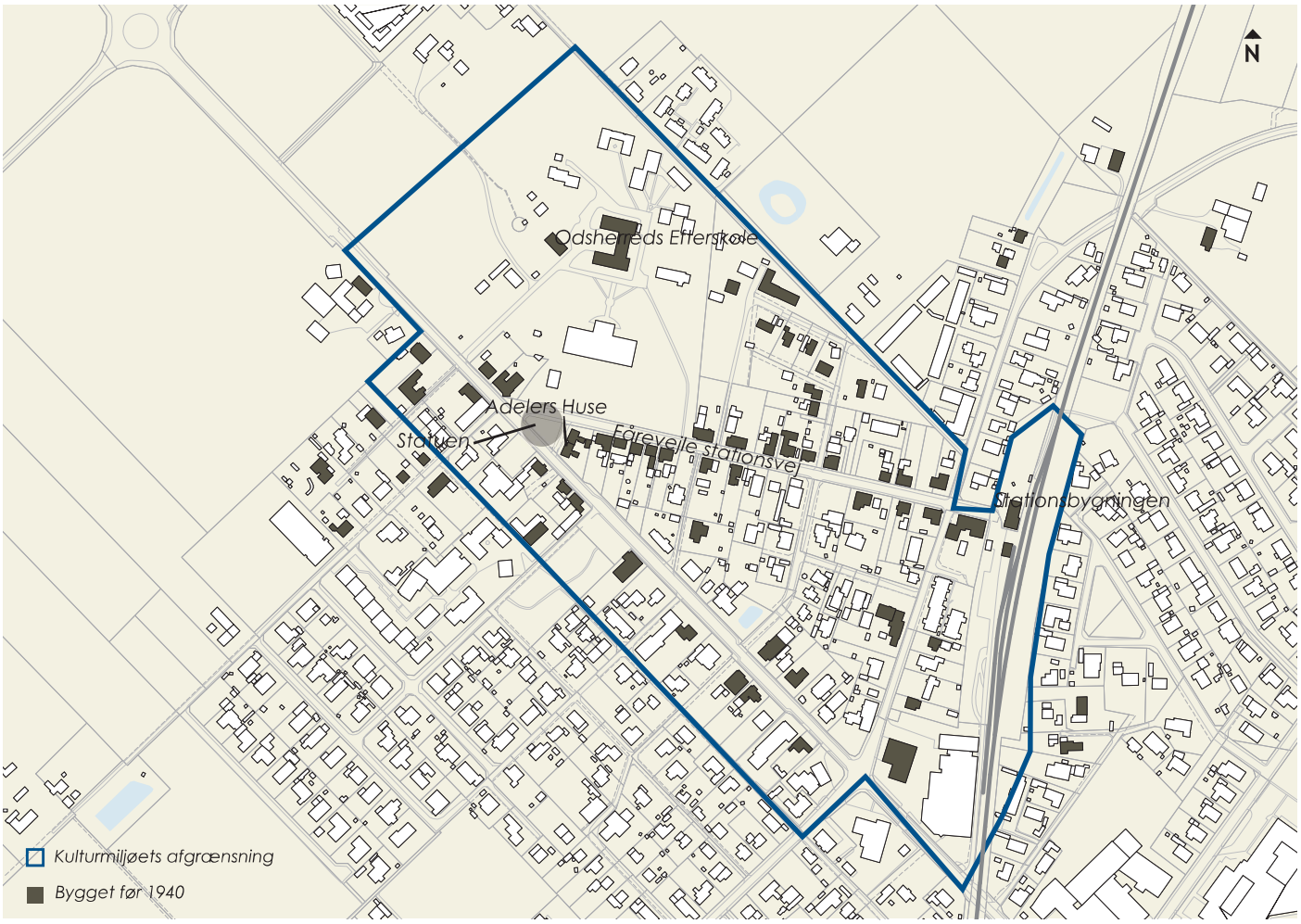
Trods den betragtelige landhævning af Nordsjælland siden sidste istid var Lammefjorden fortsat vandfyldt indtil 1873, hvor inddæmningen påbegyndtes af et aktieselskab med lensbaron G.F.O. Zytphen-Adeler fra Dragsholm, som foregangsmand. Først etableredes den 2,4 km lange Audebodæmning,



Stationsbygninger og Købmandshandlen, I baggrunden ses Efterskolen.
Foto: Lokalarkiv



Odsherreds Efterskole



Kort 1:7000



Stationsbygningen

hvorefter selve inddæmningen af Lammefjorden blev foretaget etapevis indtil 1943. Etaperne er fortsat erkendbare i landskabet i dag, idet der er en række forskelle mellem placeringen af bebyggelserne, typen af jordbund, mængden af hegn m.m. Fårevejle Stationsby blev anlagt efter åbningen af Odsherredbanen i 1899. Byen er et typisk eksempel på den udvikling, jernbanen som infrastruktur førte med sig i Odsherred.

Bærende elementer

- Byens to centre, den imposante tidligere Indre Missions Højskole (nu efterskole) og stationen i hver sin ende af byen.
- Fårevejle Stationsvej som aksen mellem dem med den fine bebyggelse af små villaer med forhaver og hække.
- Adelers Plads med de to små huse, plæne og mindestatuen.

Anbefalinger

Fårevejle Stationsby er opstået efter stationens fremkomst. Det anbefales, at der udarbejdes en bevaringsstrategi så byen fortsat kan være det gode eksempel på en stationsby. Det er også vigtigt at de første bebyggelser i stationsbyen besigtiges yderligere af en SAVE-registrant, så deres tilstand og bevaringsgrad kan belyses.



Her ses stationen i baggrunden og Fårevejle Stationsvej
Foto: Odsherreds Lokalarkiv

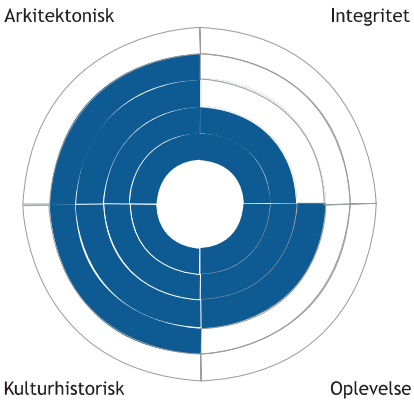




18 Malergården

- Plejerup landsby

● *13 mellem bevaringsværdi*



Tema:

Tid: *1900*

Beskrivelse

Plejerup landsby gemmer Malergården som en kunstpause i morænelandskabet. Området opleves som en lukket verden, afgrænset af træer og lave stendiger. Malergården var et kunstnerhjem, her boede Swanerne i over 70 år.

I 2004 blev Malergården overgivet til Odsherred Kunstmuseum, efter Sigurd Swanes datters ønske, Gerda Swane. Ønsket var at overgive Malergårdens særlige ånd videre til de besøgende og samtidig videreudvikle området til et kulturelt knudepunkt i Odsherred.

Sigurd Swane (1879-1973)

Sigurd Swane er en kendt maler i Odsherred. Det var det kuperede kystlandskab i Odsherred, der fik Sigurd Swane til at tage familien med til egnen i 1934. Familiens kunst videreformidler på fineste vis Odsherreds kulturarv. Husets sammensatte og dog sammenhængende arkitektur er også med til at understrege det stærkt varierede landskab, man finder i Odsherred.

Plejerup landsby

Den lille landsby består af 3 gårde og nogle huse ved et velbevaret vejforløb med grønninger. En af gårdene er et godt eksempel på et grundmuret stuehus fra 1860'erne. 2 af de i alt 5 gårde blev flyttet ud ved udskiftningen, og senere er der etableret et antal husmandsbrug i udkanten af ejerlavet. Hele ejerlavets hegnsstruktur med stjerneudskiftning er velbevaret med små blokke til husmandsbrugene, hvoraf nogle senere er udstykket til sommerhuse inden for blokstrukturen. Landsbyen har tidligere været et kulturmiljø uden at omfatte Malergården, landsbyen er i dag stærkt ombygget og det er svært at opleve landsbyens oprindelige ånd.



Landsbyen Plejerup



En oprindelig gård tæt på Malergården

Landskabets hovedtræk

Landskabet domineres af det stærkt bølgede og bakkede terræn med talrige lavninger formet af istiden. Swanerne lod deres eget lille paradis opføre i Plejerup, hvor landskabet er mildere og mere fredfyldt, et såkaldt dødislandskab. Bevoksningen består af levende hegn og bevoksede diger i markskel med varierende tæthed og sammenhæng.

De karaktergivende landskabselementer, i form af det bølgede og bakkede terræn, rumgivende bevoksninger danner et landskab i middelskala. Landskabet opleves forholdsvis åbent med lange kig over de opdyrkede marker. De karaktergivende elementer danner et enkelt landskab, med en struktur af lige veje og hegnsbeplantninger, der afspejler terrænet.



Hovedbygningen og dertilhørende staldbygninger

Arkitektoniske hovedtræk

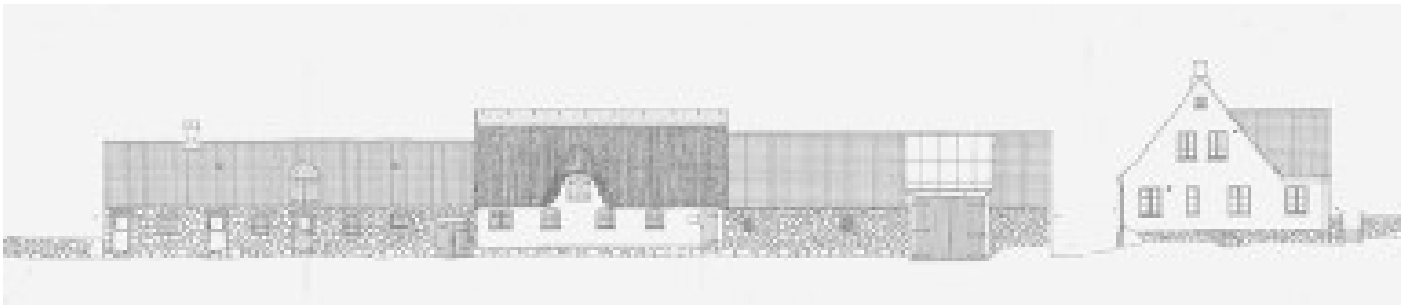
Det var Sigurd Swanes kone, Agnete, der tegnede Malergården. Som selvlært arkitekt havde hun i forvejen tegnet to huse til familien i Hellerup med hjælp fra Ivar Bentsen, der var ven af familien. Malergården er et sammensat byggeri, der både leder tankerne hen på Bedre Byggeskik, engelsk havestil, landsbyens gårde gav Agnete inspiration til Malergårdens stenfacader, man får derfor et indtryk af, at huset på en ret selvfølgelig måde tegner sig ind i Odsherreds arkitektoniske tradition. Det vidner om et godt håndværk og et stort kendskab til de landskabelige omgivelser.

Anbefalinger

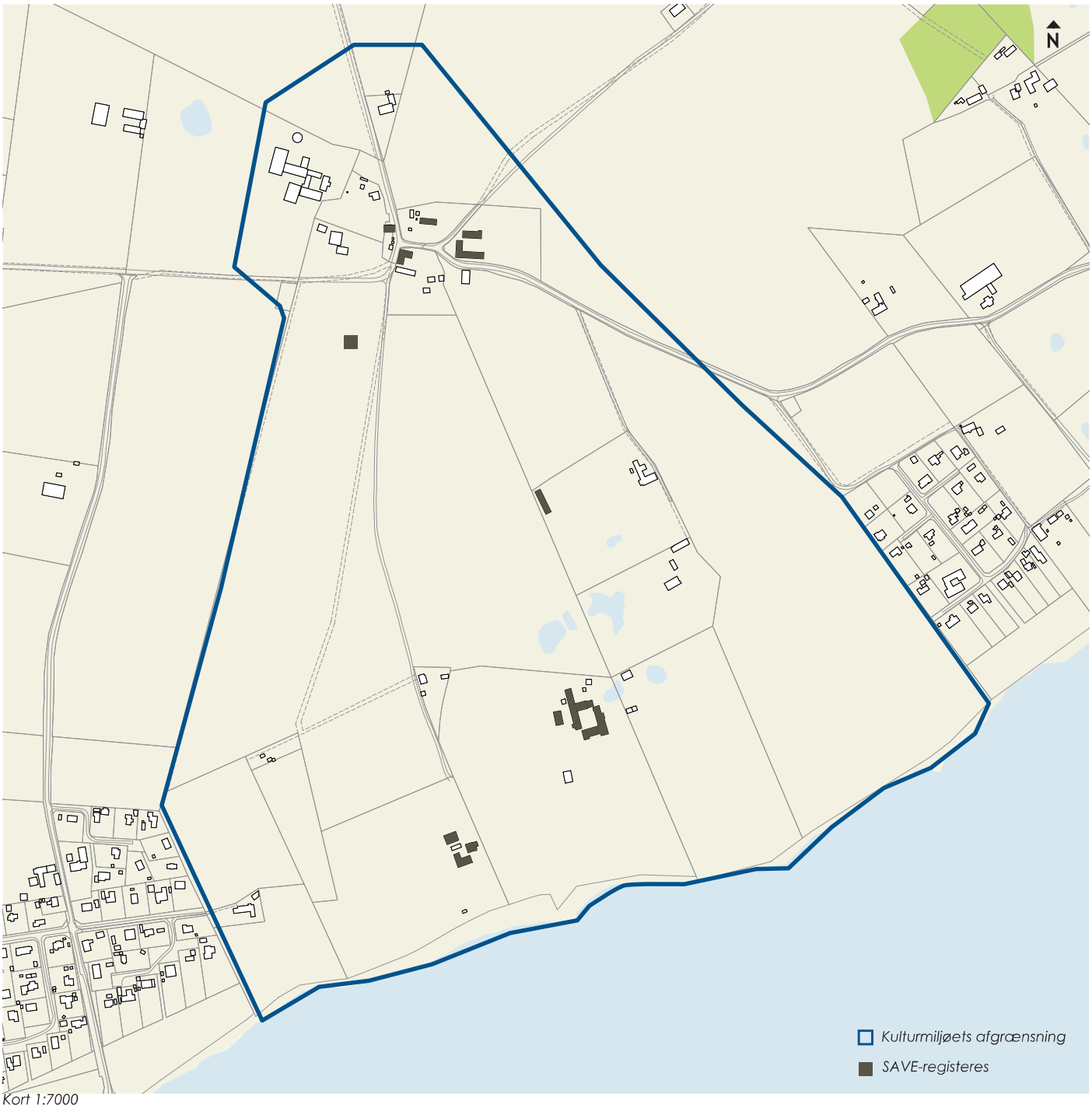
Malergården er en kunstnerisk perle, som fortjener at blive værnet om. De oprindelige bygninger er i dag ikke omfattet af en bevaringsstrategi.

Landsbyen Plejerup har haft arkitektonisk indflydelse på Malergården, men er desværre stærkt ombygget. Det anbefales derfor at:

- De markerede bygninger SAVE registeres,
- Fremtidige ændringer i landsbyen sker i overensstemmelse med landsbyens oprindelige karakter og arkitektur,



Malergården



Kort 1:7000



Adgangsvejen til Malergården





19 Landsbyerne Ordrup og Kårup

Tema: landsby

Tid:

● *11 Mellem bevaringsværdi*

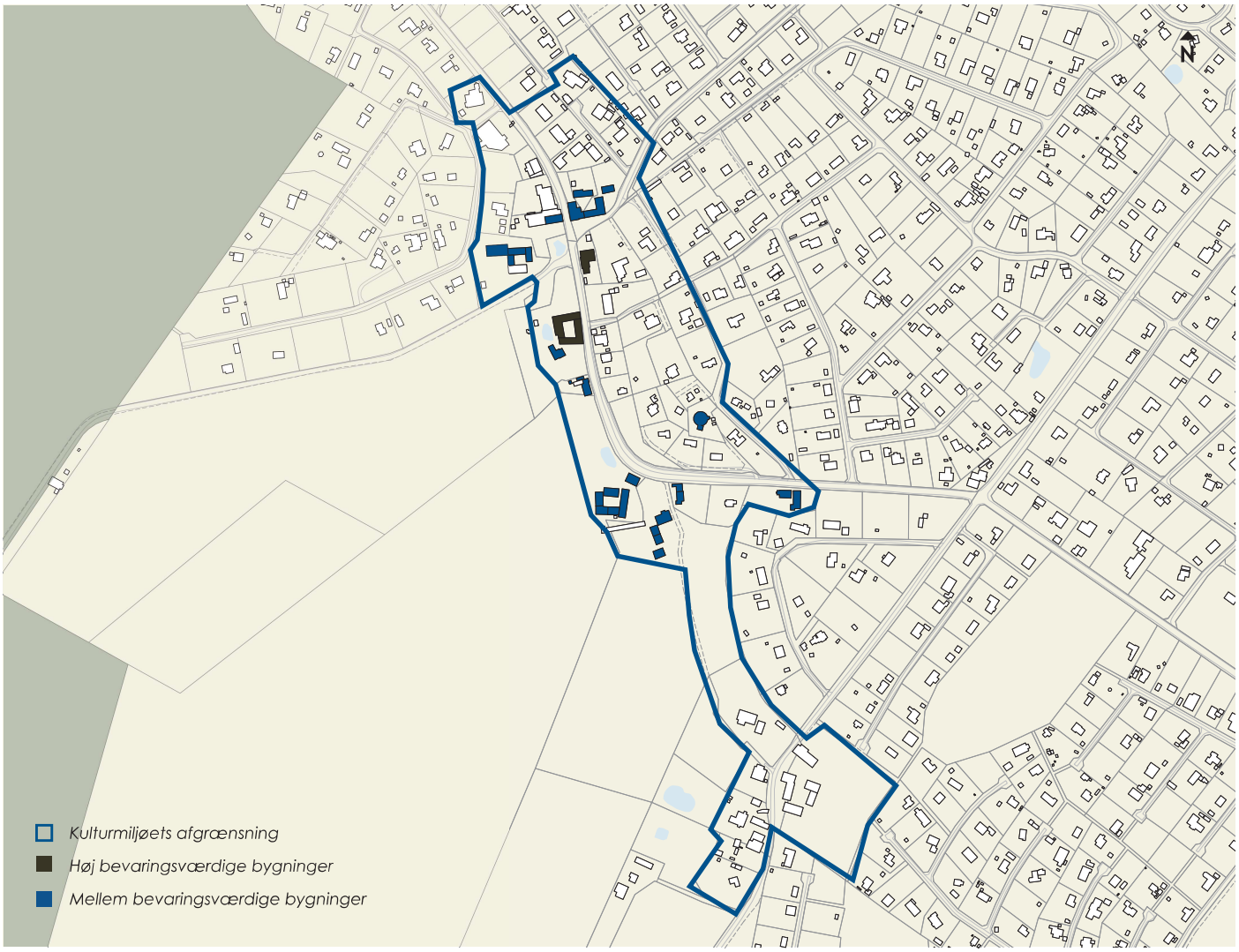


Historie

Ordrup landsby bliver i historiske papirer oftest nævnt sammen med Kårup landsby. Landsbyerne har geografisk været tæt forbundet og i 1591 bestod de af tilsammen 13 gårde, fordelt på 9 i Ordrup og 4 i Kårup. På trods af at begge landsbyer er beliggende i et landskab med en ikke særlige frugtbar jord, har der været menneskelige aktivitet siden stenalderen, hvor man har overlevet ved jagt og fiskeri. Den magre jord har betydet at gårdene i landsbyen er beskedne af størrelse. I 1797 bliver der besluttet at lade Ordrup-Kårup udskifte, hvorefter nogle af gårdene bliver revet ned og nye bliver opført i det åbne land i foråret og sommeren 1798.

Udskiftningen fik stor betydning for livet i landsbyerne og deres bebyggelses- og landskabssmæssige struktur. Fællesdriften var nu ophævet, de gamle hustomter blev ryddet. De tilbageblevne gårdmænd kunne nu udvide deres haver, anlægge nye stengærder og i det hele taget indrette deres samlede lodder, som de fandt var mest praktisk.

Det som også har fået stor betydning for Ordrup landsby og hele området ved Ordrup Næs, er udstykninger af tidligere



Kort 1:7000



Høj bevaringsværdig gård



Landbyens kerne

landbrugsjord og overdrev til sommerhusgrunde. Disse to store ændringer af hele Ordrup-Kårup-områdets landskab foregik i 1900-tallet. Plantningerne fandt sted fra omkring år 1900, hvor der blev etableret plantage. De første sommerhuse blev opført i 1920'erne helt ude ved kysten og der kom flere i 1930. Da der blev udstykket til sommerhusbebyggelse i Ordrup og Kårup, blev de grunde også beplantet.

Landskabets hovedtræk

Ordrup-Kårup er beliggende i et randmoræne landskab, som består af et stort system af parallelle bakker. Ved Ordrup og Kårup er bakkerne op til 70m over havets overflade, mens det laveste område er 25m over havets overflade. Landskabet er også i høj grad et produkt af mennesker, som i generationer har levet og udnyttet jorden. Kårup Skov og Næsskov som er beliggende vest for Ordrup og Kårup, har også læ-givende virkning. Men tæt beplantning i dette område skjuler samtidig landskabets helt enestående visuelle plasticitet. Dette er også tilfældet inde på de enkelte grunde, hvor træer, buske og bygninger også er med til at sætte visuelle begrænsninger.

Der er ikke nogen grønne fællesarealer i landsbyerne. Ordrup landsby har dog en form for landsbykerne ved gadekæret. Det er det mentale 'samlingspunkt' i landsbyen. Gadekæret er forbundet til en kilde, der slynger sig gennem den vestlige del af Ordrup.

Anbefalinger

Der er udarbejdet en bevarende lokalplan for området med følgende anbefalinger.

- At eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og landskabselementer bevares.
- At ny bebyggelse og anlæg i landsbyerne til passes landskabet og den eksisterende landsbybebyggelse.
- At beplantning ikke slører de landskabelige værdier.
- At den historiske forbindelse mellem Kårup og Ordrup bevares.
- At bygninger, som anvendes til erhvervsformål, indpasses det oprindelige landsbymiljø og er med til at danne et harmoniske helhedsbillede.

Ordrup Næs

Ordrup Næs ligger næsten vinkelret på Vejrhøjbuen og markerer sig som en tange ud i havet. Området ligger hen som en oase i et tæt bebygget sommerhusområde. De mange sommerhuseområder er omkranset af tæt bevoksning.

Området, blev som mange andre kystnær områder, anvendt som overdrev af bøndergårdene længere fra kysten. Sommerhusene kom til siden 1940'erne og har erstattet tidligere husmandssteder. Udviklingen er gået stærkt og i dag er de to landsbyer, Ordrup og Kårup næsten omsluttet af sommerhusområderne. En stor del af Ordrup Næs' landskab er i dag fredet. Området har i tidligere kulturmiljøudpegninger hørt sammen med landsbyerne, Ordrup og Kårup, men da en stor del af området allerede er fredet, opdeles området, så kun landsbyerne er omfattet af en kulturmiljøudpegning.



Ordrup Næs



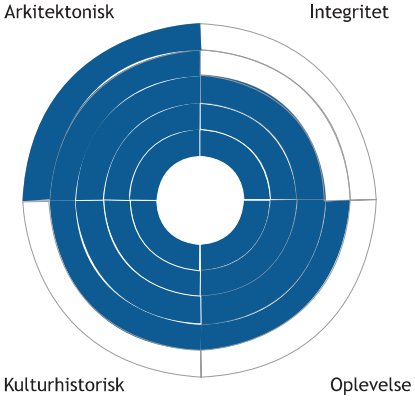
Sommerhusområde ved Ordrup Næs





20 Vallekilde Højskoleby

● *16 Høj bevaringsværdi*



Tema: Andelstiden: Produktionsanlæg og sociale bygninger

Tid: *1300*

Historie

Vallekilde Højskoleby er en lille selvstændig bydannelse, som ligger øst for den ældre landsbydannelse, der kendes tilbage til 1370. Den lille bydannelse er vokset op omkring Vallekilde Højskole, der blev oprettet i 1865 af Ernst Trier. Skolen tog udgangspunkt i den Grundtvigske lære og kom til at blive en helt central del af højskolebevægelsen i Danmark.

Landskabets hovedtræk

Vallekilde Højskoleby ligger øst for den gamle Vallekilde Landsby. De to forskellige bystrukturer ligger i forlængelse af hinanden i et markant geografisk skel på de sydvendte skråninger, der falder ned mod Svinninge Vejle, som er en tørlagt fjordarm fra Lammefjorden.

Vallekilde ligger midt i det mægtige storbakkede morænelandskab, omkranset af bakkedannelserne Vallebjerg og Tudebjerg, der ligger vest for Vallekilde Landsby og Tinghøj, Baunebjerg og Svendsbjeg øst for Vallekilde Højskoleby.



Hytten

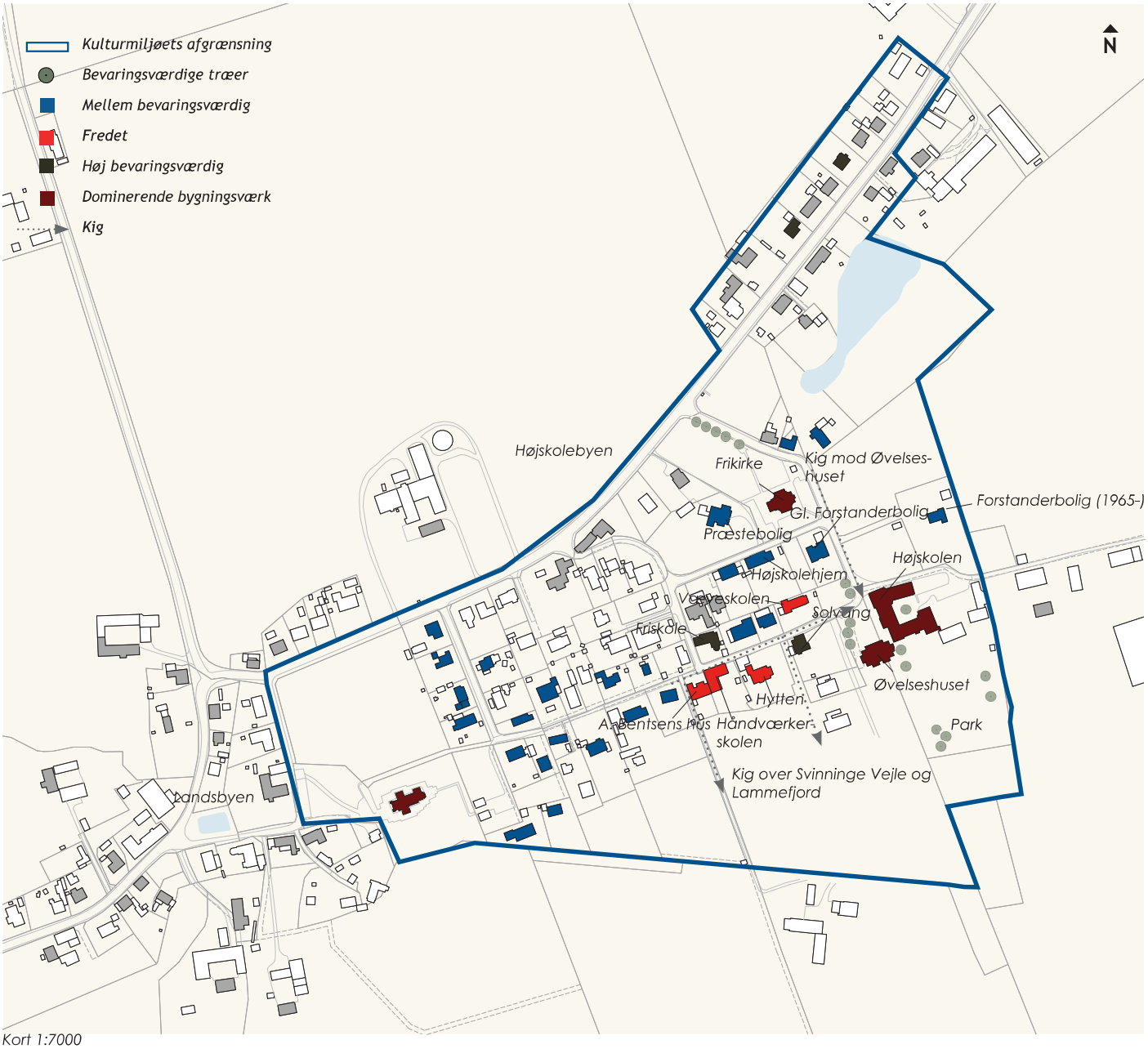
Den unikke landskabelige placering på skråningerne og kontrasten imellem det flade inddæmmede land og det bakkede morænelandskab præger i høj grad oplevelsen af Vallekilde. De unikke landskabelige forhold præger særligt oplevelsen af forløbet langs Højskolevej, hvor der er enkelte kig igennem bebyggelsen ud over det åbne land, samt fra Højskolens store park, der ender i et fremskudt og effektfuld udnyttet plateau, fra hvilket der er vidt udsyn over det vidtstrakte flade inddæmmede land.
Det unikke samspil mellem bebyggelsen på Højskolevej og de store kig ud over landskabet er i forhold til landskabet en bærende værdi.

Kulturhistoriske hovedtræk

10 år efter grundlæggelsen af højskolen oprettede man en håndværkerafdeling, der var ledet af Andreas Bendtsen. Efter endnu 10 år opførte man "Øvelseshuset", der var



Øvelseshuset blev opført i 1884 og er Danmarks ældste gymnastiksal. Den er stadig i brug – både til sport og fester.



Kort 1:7000



Højskolens park

en gymnastiksal med plads til ”frie legemes øvelser”. Det var Andreas Bendtsen, der sammen med arkitekten Martin Nyrop stod bag Øvelseshuset, som blev opført i den karakteristiske nationalromantiske stil, der efterfølgende kom til at præge områdets bygninger med opførelsen af de tre lærerboliger samt håndværker- og Væveskolen på Højskolevej (hvoraf Nyrop er arkitekt til de to lærerboliger, mens de øvrige opføres af Andreas Bendtsen).
Det var også Martin Nyrop, der var arkitekt på Højskolens udvidelse i 1907, hvor de karaktergivende højskolebygninger blev opført. Den massive grundmurede bygning er ligesom de øvrige bygninger i området inspireret af ”den danske tradition” med frie referencer til den danske middelalder og til dansk byggeskik.
Den bærende kulturhistoriske værdi i Vallekilde er knyttet til den velbevarede helhed, der samlet set fortæller historien om de kulturelle, åndelige og kulturhistoriske strømninger, der prægede Danmark i de sidste halvdel af 1800 tallet og frem til begyndelsen af 1900 tallet

Arkitektonisk hovedtræk

Vallekilde har helt fra grundlæggelsen haft vægt på håndværk og arkitektur, hvilket stadig afspejler sig i de ældre dele af bygningsanlægget og i den særlige bebyggelse, der voksede op omkring Højskolen i den sidste halvdel af 1800-tallet. Den helt unikke bebyggelse er i dag et samlet lille koncentrat af de kulturelle, åndelige og arkitektoniske strømninger, der blev født i slutningen af 1800- tallet hvor man satte fokus på såvel den nationale tradition og byggeskik og de nationale byggematerialer samt det gode håndværk. En periode hvor man gjorde op med ”den internationale stil”, der ellers prægede arkitekturen. Bygningerne i Vallekilde, og de strømninger de repræsenterer, kom sammen med Håndværkerskolen, til at præge byggeskikken i Danmark i de kommende årtier - ikke mindst gennem foreningen ”Bedre Byggeskik”, hvor arkitekten Ivar Bentsen, der var søn af Andreas Bentsen, var en af stifterne. Ivar Bentsen overtog faderens håndværksskole i Vallekilde, men flyttede den til Holbæk hvor han fortsatte den som bygmesterskole. Bygningerne og hele højskolebyen, skal således ikke alene ses som en lokal fortælling om egnens højskole. De skal ses som vigtige elementer i fortælling om de nationale strømninger og visioner, der gennem eksemplets magt og uddannelse kom til at præge byggeriet af tusindvis af ”almene” bygninger over hele landet.



Præstegården



Frikirken

Anbefalinger

Hvis man ønsker at understøtte de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der knytter sig til Højskoleområdet, anbefales det at udarbejde en overordnet plan for udvikling og bevaring af området, der har til formål at sikre:

- At bibeholde og styrke samspillet mellem den karaktergivende bebyggelse og landskab ved at friholde området syd for Højskolevej for bebyggelse, samt at styrke den visuelle forbindelse / kig fra Højskolevej og ud over landskabet.
- At den del af bebyggelsen, som kulturhistorisk og rumligt er knyttet til Højskolebebyggelsen bevares og udvikles efter en fælles plan, så den unikke helhed kan styrkes og fastholdes.
- At de enkelte bygninger bevares og udvikles med udgangspunkt i deres oprindelige udtryk og materialeholdning, da det netop i Vallekilde - er en af de bærende bevaringsværdier.
- At man fastholder de enkle vejbelægninger og friholder byen for dominerende fortove, belægninger og belysning - og ved eventuelt kommende ændringer er opmærksomme på at bevare det eksisterende enkle præg.
- At den karaktergivende og rumdannende beplantning fastholdes

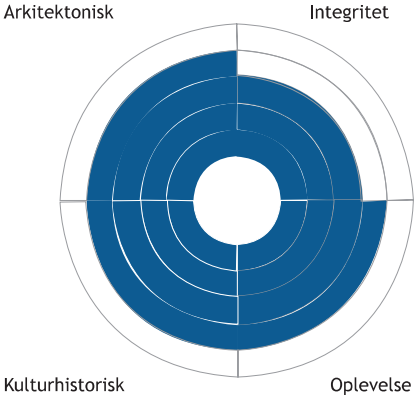




21 Området ved Dragsholm Slot

Tema: Hovedgård og godslandskaber **Tid:** *1200*

● 15 Høj bevaringsværdi

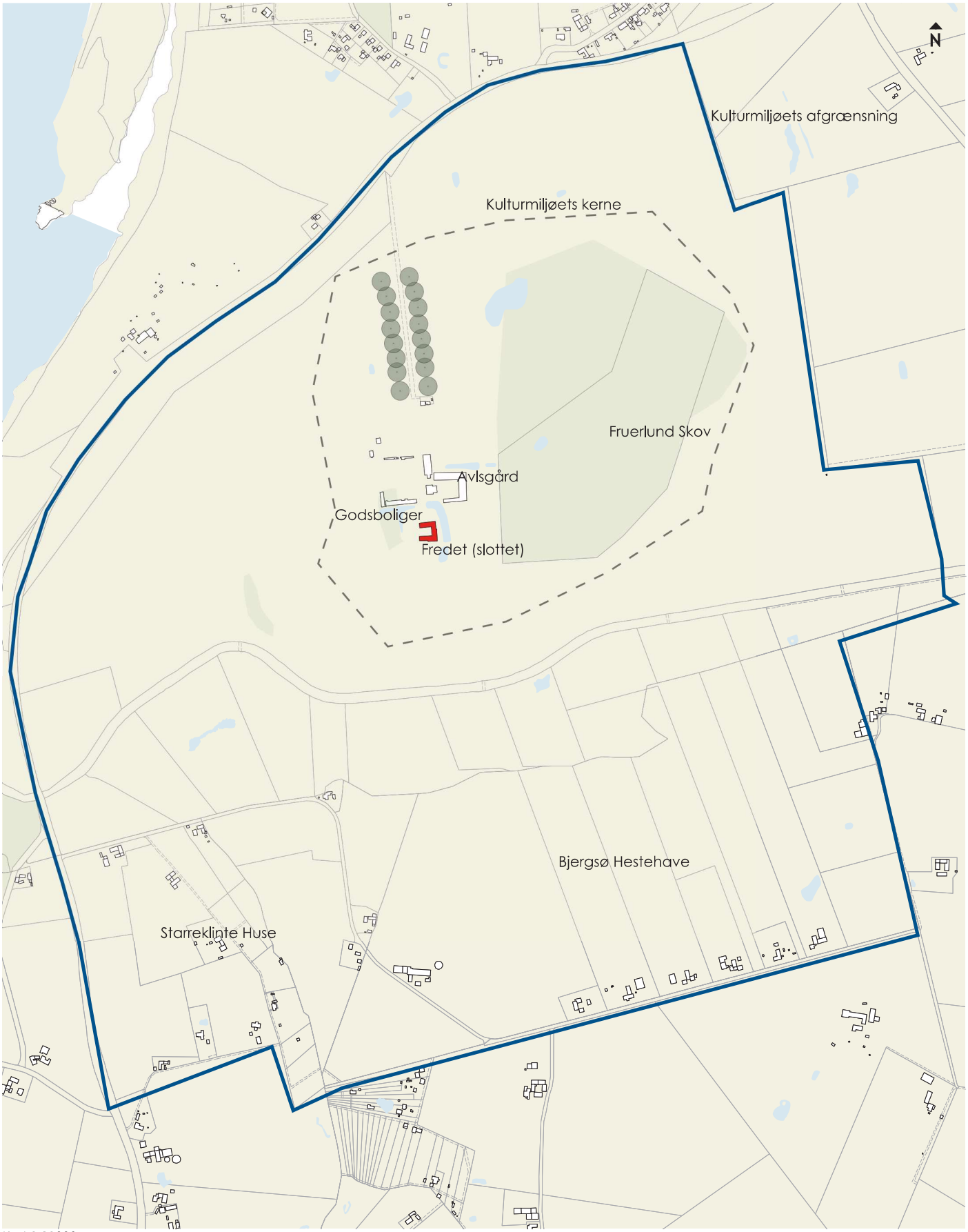


Historie

Dragsholm Slot hører til blandt landets ældste fungerende verdslige bygninger. Navnet "drag" kommer af den smalle landtange øst for Dragsholm Slot, der i tidligere tider udgjorde eneste passage mellem Odsherred og det øvrige Sjælland. Inden Lammefjorden blev inddæmmet i perioden 1873 til 1943, var Dragsholm omgivet af vand til tre sider. Hovedbygningen ligger på voldsted omgivet af vandfyldte grave med avlsgård, godsboliger, herskabsstald og allé mod nord, samt stort landskabeligt haveanlæg mod syd og øst. Den blev opført på en befæstet holm som en stærk og prægtig borg for Roskilde-bisperne. Ved reformationen overgik den til kongemagten og tjente bl.a. som statsfængsel for den engelske Jarl af Bothwell og som sæde for administrationen af Odsherred.

Naturgrundlagets hovedtræk

Området er beliggende i et lavtliggende terræn af gammel stenalderhavbund. Det er præget af en enkel struktur og udsigter til de omkringliggende højere beliggende naboområder. I den sydlige del


N
Kulturmiljøets afgrænsning
Kulturmiljøets kerne
Fruerlund Skov
Avlsgård
Godsboliger
Fredet (slottet)
Bjergsø Hestehave
Starreklinte Huse

Kort 1:11000



Avlsgården

af området løber Dragsholm Kanal, der afvander dele af Lammefjorden til Nekselø Bugt. Mod nord for foden af Vejrhøjbuen, er området præget af mose. Nord og øst for Fruerlund afvandes markerne af åbne grøfter.

Kulturhistoriske hovedtræk

Området er præget af den kulturhistoriske fortælling, der knytter sig til Dragsholm Slot. Selve hovedgårdsstrukturen er tydelig omkring slottet, både hvad angår arealanvendelsen, skovområderne og i forhold til de strukturer af husmandsudstykninger og funktionelt tilknyttede gårde, der ligger i områdets naboområder. Husmandsudstykningen Bjergene på Vejrhøjbuen er et godt eksempel, de blev udstykket af Dragsholm Slot allerede i 1790'erne.

Husmandsudstykninger på jord fra Dragsholm, samt gårde under slottet har karakteriseret og præget landskabet i denne del af Odsherred, ligesom lensbaronen på Dragsholm Slot var en drivende kraft bag igangsættelse af inddæmning af Lammefjorden. Dragsholm Slots ejerlav fremstår også i dag som herregårdslandskab med både skov, ager og eng (lyng), samt resterne af middelaldergodsets bygningsmæssige besiddelser hovedgårde, kirke, teglværk mm.

Oplevelsesrige elementer

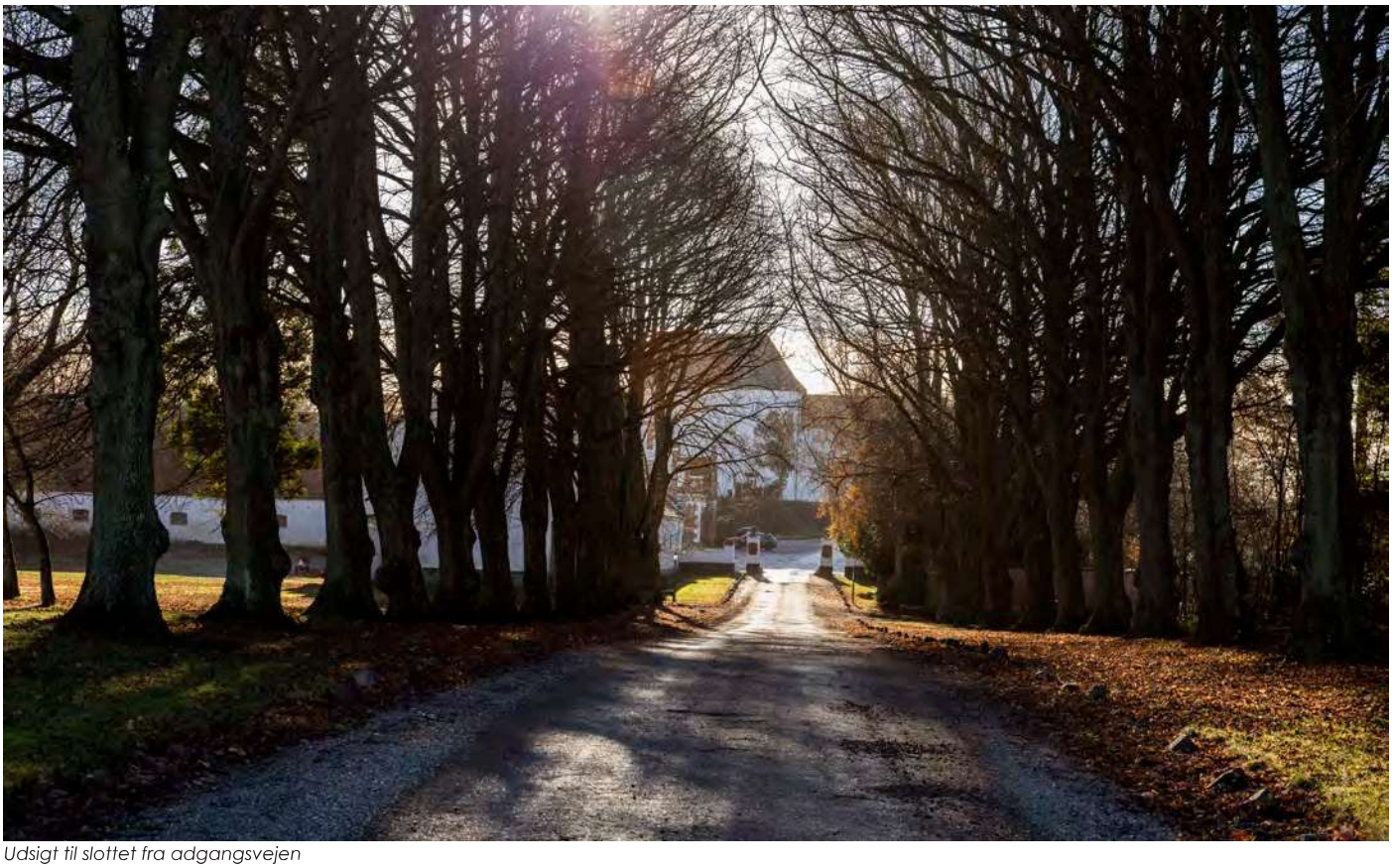
Hele området rummer mange visuelle oplevelsesmuligheder i form af sammenhængen mellem hovedgårdslandskabets enkelte elementer af skov, ager og eng og nærheden til vandresourcen. I Dragsholms tilfælde er beliggenheden yderligere strategisk, idet man i historisk tid har kontrolleret overgangen mellem den nordlige del af Odsherred og resten af Odsherred.

Landskabets hovedtræk

Området er karakteriseret ved middelstore intensivt dyrkede marker, der afgrænses af kraftige levende hegn og enkelte steder af diger. Skoven Fruerlund øst for Dragsholm Slot ligger centralt og højt placeret. Fra nord mod syd forløber en nyere allé op til Dragsholms hovedbygning. Alléen består på den sidste strækning, tættest på hovedbygningen, af gamle fuldkronede allétræer. Oprindeligt havde Dragsholm tre alléer. Selve slottet ligger højt placeret på en holm og omkring ligger avlsbygninger, ledhuse m.m. Området er præget af det store skovområde Fruerlund, der sammen med den højtliggende hovedbygning fungerer som områdets visuelle "omdrejningspunkt", hvorom de øvrige elementer samler og underlægger sig. Landskabet fremstår overvejende uden bebyggelse og byer.



Foto af Søren Bay 1918



Udsigt til slottet fra adgangsvejen

Arkitektonisk Hovedtræk

Den arkitektoniske værdi ved Dragsholm er knyttet til det samlede trefløjede anlæg med den krenelerede mur, der på trods af forskelligheden i udformningen af bygningskroppene, højden og vinduessætningen, fremstår som en helhed med de hvidkalkede mure, de stort set ubrudte tagflader og de ensfarvede vinduer og døre. Hertil kommer, at der er arkitektonisk værdi relateret til de symmetrisk opbyggede facader med trekantfronton og kviste mod gårdrummet, der fremstår rolige og harmoniske i modsætning til havesiderne, der med den spredte og tilsyneladende tilfældige vinduessætning skaber et mere livligt udtryk.

Haven

Haveanlægget er en blanding af romantisk have i engelske stil med spredte beplantning og et mere ordnet urteanlæg omkranset af små, lave hække, som tilsammen danner et idyllisk miljø.

Sårbarhed

Området er særligt sårbart overfor nye elementer, som vil bryde slottets centrale placering og rolle som overordnet karaktergivende element.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier knytter sig til hovedbygningens stærke, arkitektoniske udtryk og hovedbygningens landskabelige sammenhæng med voldgravene, haveanlægget og det åbne landskab mod vest.

Tilstand

Dragsholms hovedbygning er bygningsfredet og i fin stand. Avlsgården trænger til vedligeholdelse. I hovedbygningen drives gourmetrestaurant og hotel. Der er offentlig adgang til parken samt til restauranten og slotskapellet i hovedbygningen.

Anbefalinger

Hovedbygningen og det omkringliggende landskab i Fruerlund Skov er allerede omfattet af en fredning. Der er derfor ikke behov for en yderligere bevarende plan, idet en fredning efter Lov om Bygningsfredning allerede beskytter bevaringsinteresserne i området.



Hovedbygningen med have- og urteanlægget



Godsboliger ved voldgraven og udsigt til det inddæmmede landskab



22 Lammefjord med dæmning

Tema: Kystlandskabet - *fiskerleje og skipperbyer*

Tid: *1900*

● *10 Mellem bevaringsværdi*



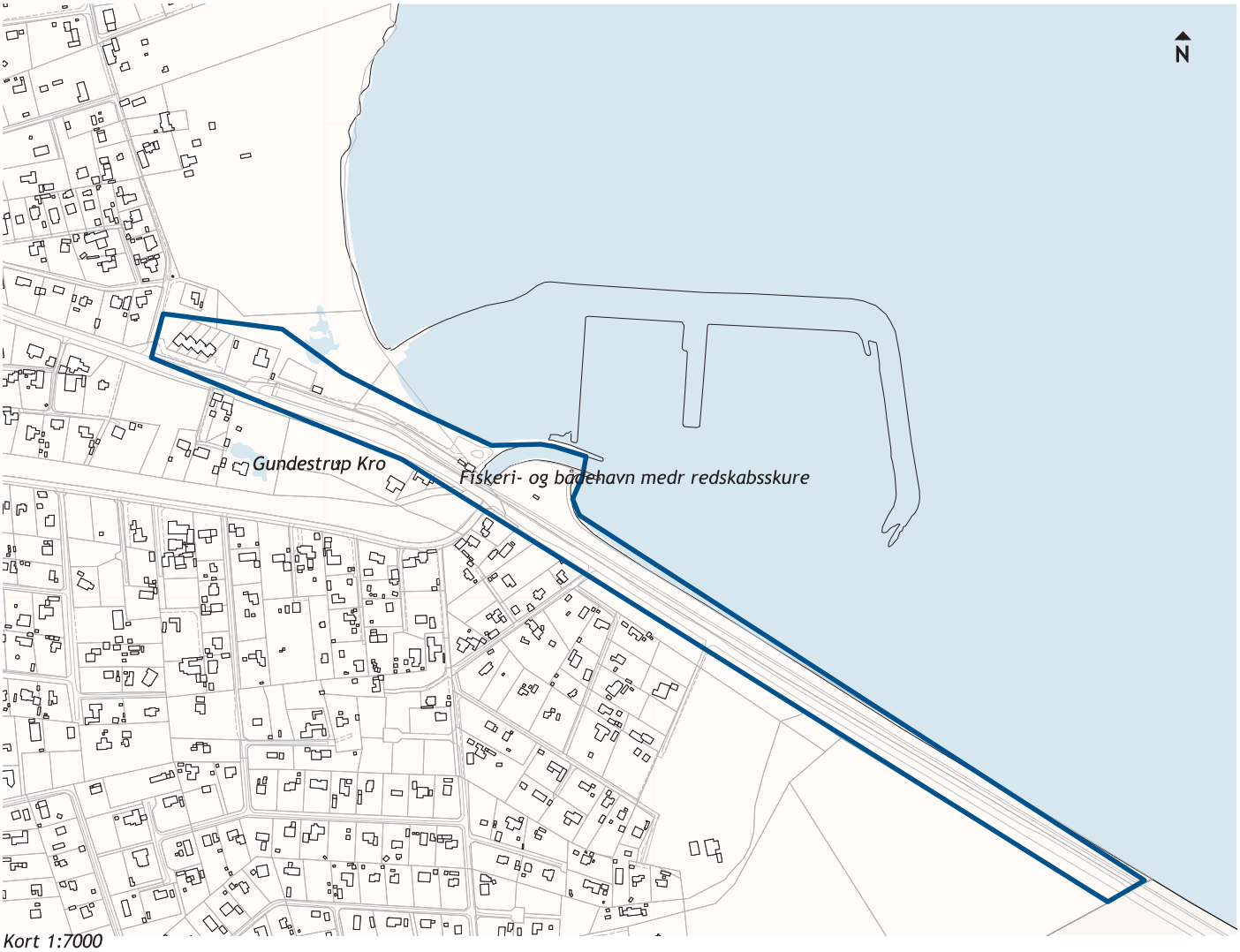
Historie

Odsherred var oprindeligt en halvø, der kun havde forbindelse til Sjælland via en smal tange. Projektet blev i gangsat af godsejere fra Dragsholm Slot og lensbaron Georg Frederik Otto, Zyptheh-Adeler. Området blev afspærret i 1873-74 med en dæmning mellem to gamle færgecenter, Audebo på Tuse Næs og Gundestrup Færgekro, som i dag var det sidste spor af færgefarten. Kanalerne omkring fjordområdet var færdige i 1877, men udpumpningen begyndte allerede i 1875 fra pumpestationen ved Audebo, som stadig holder fjorden tør. Små fiskeri- og bådehavne har udviklet sig ved kanalernes udmunding i fjorden.

Kulturhistoriske hovedtræk

Beretningen om Lammefjordens inddæmning er en vigtig del af Danmarks nyere historie om landindvinding.

Staten havde engageret sig meget i tørlægningen af Sidinge Fjord, som havde vist sig at være et indviklet projekt, man havde derfor, fra statens side, ikke opmuntring til at gå ind i et nyt indvindingsprojekt. Trods den betragtelige landhævning i området siden istid, var Lammefjorden fortsat under vand, indtil



Kort 1:7000

inddæmningen begyndte i 1873. Inddæmningen blev foretaget etapevis indtil 1940'erne. Denne inddeling er fortsat læsbart i landskabet, særligt i placering af bebyggelser og mængden af hegn.

Landskabets hovedtræk

Lammefjorden er karakteriseret ved det flade terræn. Områdets marker, vej- og hegnsstruktur skaber et landskab af stor skala. Området fremstår åbent, med lange kig på tværs og til de omkringliggende højere beliggende landskaber. Området omkring dæmningen rummer områdets laveste og derfor vådeste terræn og er præget af tilgroning og mindre nåle-



Dæmningen



Det flade landskab bruges til landbrug, Fårevejle stationsby

træplantager. Området fremstår lukket, komplekst, med lille skala og uden overordnet struktur.

Sårbarhed

Området opretholdes kun som følge af konstant afledning og bortpumpning af vand fra området, og sløjfning af dræn og pumpestationer vil naturligvis være afgørende for landskabet. Ligeledes er intensiv landbrugsdrift en karaktergivende funktion for området, hvorfor opgivelse heraf ligeledes vil være af afgørende betydning for landskabskarakteren.

Anbefalinger

Største del af Lammefjorden fremstår i god tilstand, området er i sig selv og i sit flade terræn en klar kulturhistorisk fortælling. Området bør derfor bevares ved at understøtte de karaktergivende struktur i form af de lige vej, hegn og enkeltliggende gårde.



Det flade inddæmmede land fremstår i tydelig kontrast til det bakkede landskab



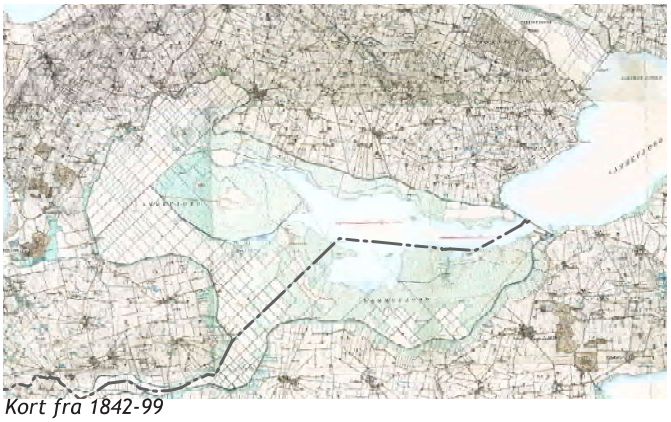
Lammefjorden inden inddæmningen begyndte, billedet er fra 1850 Foto: Odsherred Lokalarkiv



Lammefjorden 1768. Kort: Odsherred Lokalarkiv



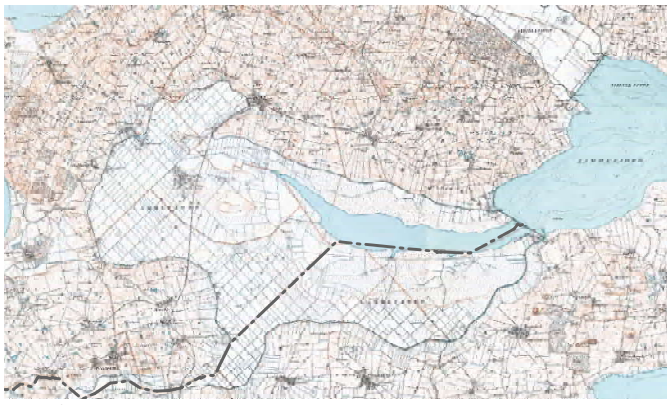
Audebo Dæmning var gennemført i 1879, herefter begyndte udpumpning af vand. Foto: Odsherred Lokalarkiv



Kort fra 1842-99



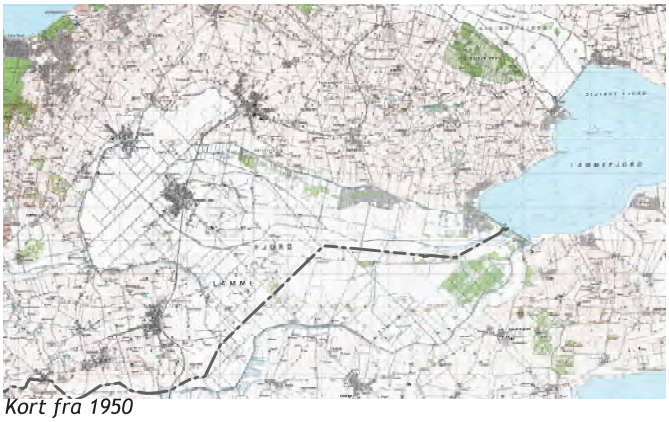
De første nybyggere boede i primitive forhold, billedet er ca. fra 1900-tallet. Foto: Odsherred Lokalarkiv



Kort fra 1928-40



Inddæmningen i 2016



Kort fra 1950



23 Skamlebæk Radiostation

Tema: *Infrastructur efter 1800*

Tid: *1800*

● *12 Mellem bevaringsværdi*



Beskrivelse

Skamlebæk Radiostation ligger ved den vestlige kyst af Odsherred på en smeltevandsslette. Området er rester af en sendestation med tjenesteboliger opført i 1931 ud til Sejerøbugten. Skamlebæk blev nedlagt i 2009 og står tom i dag.

Landskabets hovedtræk

I området er der mulighed for at opleve rester af den enorme smeltevandslette efter istiden. Området er det eneste område i kysten, som er friholdt for sommerhusbebyggelse. Omtrent midt på Vejrhøjbuen fra Diesebjerg og ud mod kysten, gennemskæres højderyggen af en dal, som blev dannet af isens afsmeltning fra randmorænen. Smeltevandssletten er her friholdt for bebyggelse og bevoksning, og fremstår synlig. De dybeste dele af smeltevandsdalen er groet til med løvtræer og fremstår som en grøn bund i kløften i randmorænen. Skamlebæk Radiostation er med sine mange små og store master et markant anlæg i landskabet.



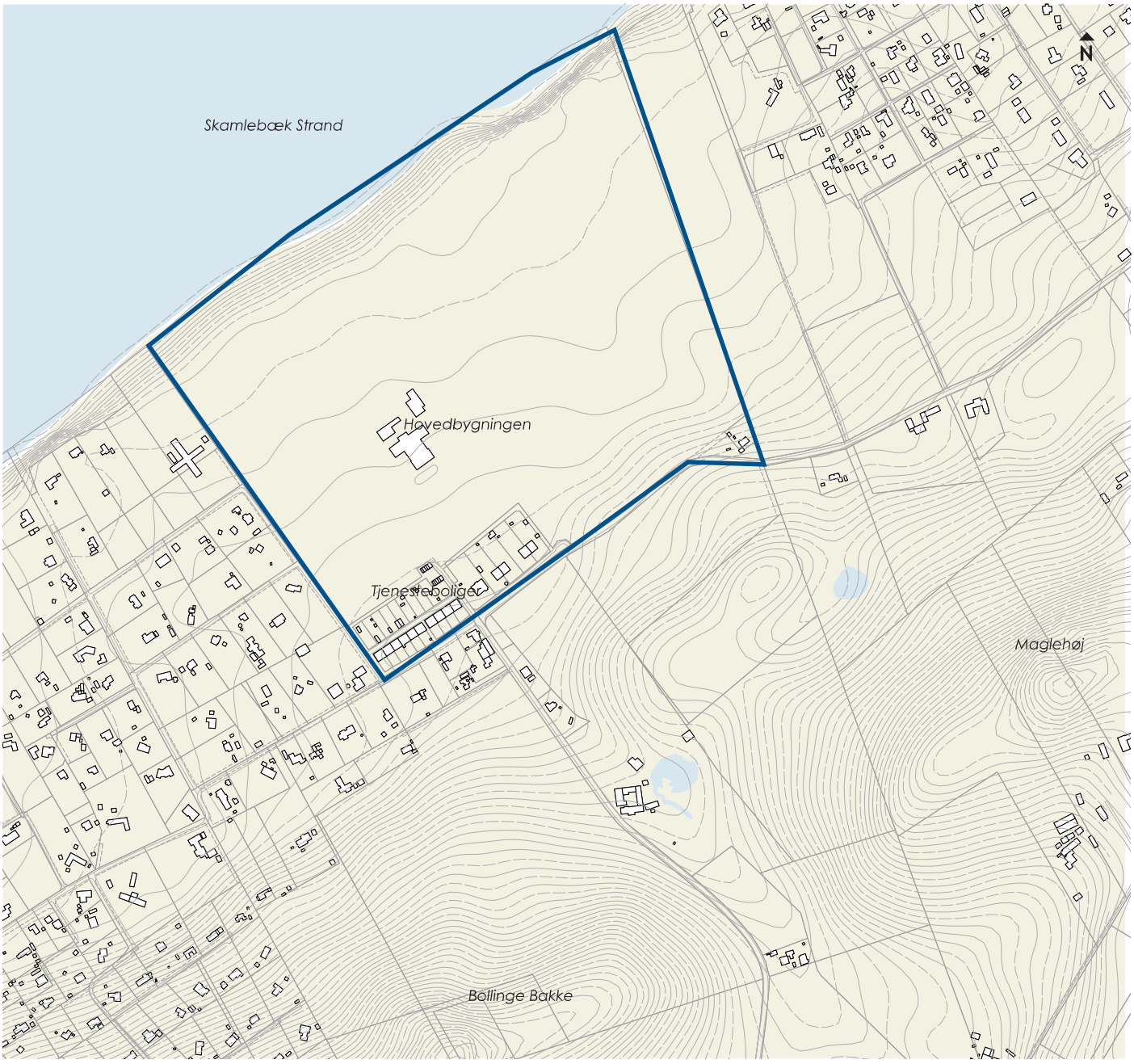
Skamlebæk Radio med Skamlebækgården til højere ca. 1931

Kulturhistoriske hovedtræk

Området hvor Skamlebæk Radiostation ligger, har oprindeligt været et lynglandskab med ringe landbrugsjord. Lyngen var oprindeligt græsningsarealer, eller steder man slog hø. I forbindelse med Landboreformerne i 1800-tallet blev "Lyngen" delvist bebygget med mindre husmandsbrug. Men jorden var så dårlig, at husmændende måtte ernære sig som fiskere og daglejere. Der var områder af kysten, hvor sandflugten rasede og her var forholdene trods alt for dårlige til etablering af husmandsbrug. Her blev lyngområderne sidst i 1800-tallet tilplantet med klitplantager for at bekæmpe sandflugten.
Efter sandflugten var kommet under kontrol var klitplantagerne og de nærliggende områder oplagte til at finde plads til sommerhusudstykninger i 1960'erne og 1970'erne. Skamlebæk Radiostation fik denne placering ved havet fordi nærheden til havet gav gode udbredelsesforhold for radiobølger i retningerne fra sydvest til nord.



Skamlebæk anno 2013



Kort 1:7000



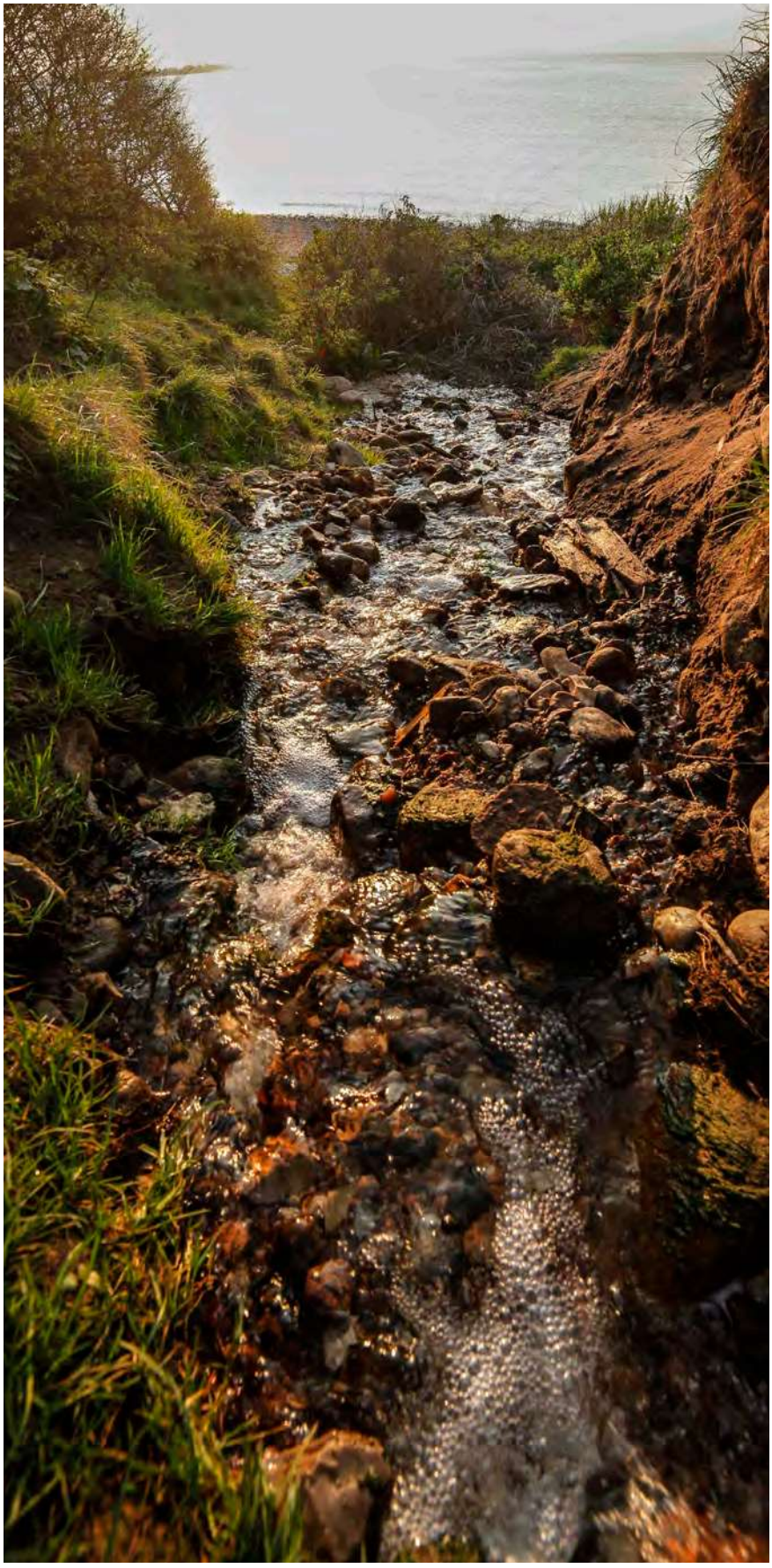
Det højtliggende landskab rundt om Skamlebæk

Landskabets hovedtræk

Området rummer en mængde telemaster og selve Skamlebæk Radiostation, som er en væsentlig del af områdets nyere historie. Området er ikke synligt fra resten af området omkring stationen, bortset fra samling af sendemaster, samt selve sendetårnet, som er placeret på Bollinge Bakke oppe på Vejrhøjbuen.

Anbefalinger

- Skamlebæk Radiostation fremstår tydeligt, men smeltevandsslettens flade og smeltevandsdalen er præget af tilgroning. Den tilgroede del af smeltevandsdalen ved Skamlebæk Radiostation kan eventuelt ryddes for bevoksning, hvilket vil styrke muligheden for at opleve terrænets form i smeltevandsdalen og den geologiske fortælling.
- Området rummer desuden særlige visuelle oplevelsesmuligheder, der skal derfor ved ændringer i området tages hensyn til at styrke den eksisterende landskabskarakter.
- I forbindelse med infrastrukturprojekter, byudvikling og andre tiltag af potentiel stor konsekvens for landskabet, bør beskyttelse af de geologiske fortællinger, knyttet til Vejrhøjbuen, Ordrup Næs, smeltevandsdal og -slette ved Skamlebæk Radiostation, samt områdets kyststrækning, være særligt i fokus.





24 Sidinge Fjord

Tema: Det koloniserede landskab: Inddæmning af lavvandede fjorde og inddigning i kystområde

Tid:

● *11 Mellem bevaringsværdi*



Historie

På de afvandede jorder anlagdes tre gårde, Birket, Sidinge Fjordgård og Vestgården. Dæmningen mod Isefjorden er ca. 2 km lang og 2 m høj, det afvandede areal omgives af en 12 km lang landvandskanal til at opfange overfladevand fra de omliggende arealer. Udpumpningen foregår ved elpumper, der løfter vandet 3,75 m op til Isefjorden. Jordbunden er frugtbar dyndjord og giver gode udbytter. Projektet fungerede som "spydspids" for det senere og langt større Lammmefjordprojekt. Den tidligere færgefart over fjorden foregik, hvor dæmningen nu ligger, og gav baggrund for en kro (nu nedlagt) på nordsiden samt et toldsted og nogle fiskerhuse på sydsiden, som mistede deres betydning ved tørlæggelsen.

Naturgrundlagets hovedtræk

Sidinge Fjord er dannet som inderlavning af den gletcher, som skabte Vig Buen. Området var efter sidste istid en del af stenalderhavet og rummer derfor aflejringer af dette hav. Jordbunden er præget af dyndjorder med pletvise sandpartier. Området er omgivet af en landvindingskanal, samt en central afvandingskanal, som afvander jorden til



Birket. En af de tre store gårde

pumpestationen på den 2 km lange dæmning - næsten yderst i fjorden mod øst. Området er karakteriseret ved et fladt lavtliggende åbent inddæmmet terræn, som er intensivt drevet med middelstore marker med enkelte lange, lige løvtræhegn eller alléer på langs og tværs af den åbne flade. Området er præget af udsigter op i de omkringliggende højere beliggende naboområder.



Landskabets hovedtræk

De enkelt lange lige hegn og alléer opdeler det flade terræn i middelstore markflader, og skalaen i området er således middel. Området rummer mange udsigter både indenfor området, idet hegnene er gennembrudte langs den centrale kanal, samt op i de omkringliggende landskaber. Landskabet fremstår derfor åbent. Landskabet har en menneskeskabt og ordnet struktur, idet hegn og flader tegner lige og ensartede lin-



Sidinge Fjord 1:11000

jer i landskabet. Størstedelen af landskabet opleves som uforstyrret af tekniske anlæg og fremstår roligt. Den nordøstlige del er dog præget af et højspændingstracé som går på tværs af fjorden. Parallelt hermed er der etableret en dæmning, hvorpå den nye motortrafikvej er anlagt.

Sidinge Fjord ligger lavt i terræn og de omkringliggende landskaber rejser sig over fladen, og der er mange kig fra fladen og op i de omkringliggende bakkede landskaber.

Kulturhistoriske hovedtræk

Landindvinding i Danmark opstod i løbet af 1800-tallet, som bl.a. resultat af gode priser på landbrugsprodukter, teknisk formåen som følge af industrialiseringen, samt et ønske om at udnytte alle landets tilgængelige ressourcer. Staten

påbegyndte indvindingen af Sidinge Fjord i 1841, men måtte på grund af vanskeligheder opgive forehavendet. Arealet kom på private hænder og inddæmningen blev fuldført i slutningen af 1800-tallet.

Sårbarhed

Landskabet er sårbart overfor tiltag, som kan forandre områdets åbne, enkle og konstruerede struktur af middel skala. Det er derfor bl.a. sårbart overfor ny bebyggelse, tekniske anlæg og skovrejsning, samt generelt fald i den vedligeholdelsesmæssige tilstand. Især muligheden for at opleve pumpestationen som landmark i det flade landskab, og dermed bevare oplevelsen af områdets overordnede fortælling, afhænger af fortsat åbenhed i landskabet.

Anbefalinger

Sidinge Fjord er udpeget som potentielt område for placering af store vindmøller (118-130 m). Områdets skala er overordnet middel, og området er forholdsvist smalt. Området er allerede påvirket af Rute 21, og flere vindmøller ville ikke passe ind i områdets skala, og ville have store konsekvens for de omkringliggende landskabers visuelle oplevelse af Sidinge Fjord.

Udvidelsen af Rute 21 har fragmenteret områdets vestlige del, og har påvirket områdets ellers uforstyrrede karakter. De oprindelige gårde, som historisk har haft tilknytning til fjordarealet er i dag i original stand og det er derfor vigtigt at disse bevares.



ODSHERRED KOMMUNE

LANDSKABSANALYSE



KOLOFON

Landskabsanalysen er udarbejdet af Odsherred Kommune i samarbejde med NIRAS

Foto: NIRAS

Kort: Odsherred Kommune og Kort og Matrikelstyrelsen

December 2012

INDHOLD

INDLEDNING 3

METODE 3

GEOPARK OG GEOSPOTS 4

OVERORDNEDE STRUKTURER 5

BEGREBER 8

KARAKTEROMRÅDER 10

KARAKTERSTYRKE 11

TILSTAND 12

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER 13

SÅRBARHED 14

STRATEGISKE MÅL 15

KYSTFORLAND 16

KYSTLANDSKAB 17

1. ODDEN 18

2. NORDKYSTEN 24

3. HØJBY BAKKER 30

4. TRUNDHOLM MOSE 34

5. SVINNINGE-VIG LANDBRUGSLANDSKAB 38

6. EGEBJERG HALVØ 44

7. SIDINGE FJORD 48

8. HERRESTRUP LANDBRUGSLANDSKAB 52

9. VEJRHØJBUEN 58

10. ASNÆS LANDBRUGSLANDSKAB 64

11. LAMMEFJORDEN 68

12. DRAGSHOLM SLOT 74

13. HØRVE LANDBRUGSLANDSKAB 78

INDLEDNING

I løbet af 2012 er der foretaget en landskabskarakterkortlægning af Odsherred Kommune. Analysen følger landskabskaraktermetoden efter Miljøministeriets "Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen" fra 2007.

Kortlægningen skal danne grundlag for kommunens fremtidige varetagelse af en helhedsorienteret planlægning for det åbne land, som bygger på kommunens store geologiske, landskabs- og naturmæssige værdier, bl.a. i forbindelse med af GeoPark Odsherred og konkrete Geospots i området.

Nærværende opslagsværk formidler resultatet af landskabskarakterkortlægningen.

Indledningsvist præsenteres kommunens overordnede geologiske, landskabelige og kulturhistoriske træk. Formålet er at give et billede af de tværgående historier og strukturer, som karakteriserer kommunens landskaber.

Som hjælp til forståelse af materialet og de anvendte ord præsenteres kort en række af landskabskaraktermetodens begreber med tilhørende illustrationer og billedeksempler.

Herefter præsenteres det overordnede resultater for hele Odsherred Kommune i form af en opdeling af landskabet i karakterområder, samt vurderinger af hele kommunen i forhold til karakterstyrke, tilstand, særlige visuelle oplevelsesmuligheder, sårbarhed og strategiske mål.

Der præsenteres et overblik over kommunens kystforland, dvs. det område langs kysten, hvor der er visuel sammenhæng mellem landskabet og vandet. Ligeledes er der udarbejdet en afgrænsning af kommunens kystlandskab, som er det areal, hvor landskabets terræn har en overordnet hældning ned mod kysten, men hvor der ikke er gennemgående visuel sammenhæng mellem landskab og vand pga. forstyrrende elementer som skovområder, bebyggelser m.m.

Herefter præsenteres Odsherred Kommunes inddeling i 13 landskabskarakterområder. Et landskabskarakterområde er et område af landskabet, som adskiller sig fra det omkringliggende landskab, og fremstår med sin egen karakter skabt af samspil mellem naturgrundlag, kulturgeografiske mønstre og strukturer, samt områdets rumlige visuelle forhold.

Landskabskarakteren i hver af de 13 områder er beskrevet og vurderet. Der er lagt vægt på at skabe overblik og forståelse for landskabet, herunder hvilke byggestene, som udgør det karakteristiske i landskabet.

Beskrivelserne og vurderingerne er anvendt som grundlag for formulering af strategiske mål for landskabet i de enkelte karakterområder. Der til er lavet anbefalinger for, hvordan der kan tages hensyn til landskabets karaktergivende elementer i planlægningen og administrationen i det åbne land. Anbefalinger er opdelt i fem emner: geologi og landskab, natur, kulturhistorie, bebyggelse og tekniske anlæg. Anbefalinger berører fire forskellige handlinger: beskyttelse, planlægning, styrkelse af elementer og formidling. Under hvert emne er de enkelte anbefalinger præsenteret efter dette hierarki af handlinger, således at anbefalinger til beskyttelse er anført først, dernæst anbefalinger til planlægning, og så fremdeles.

Analysen skal på sigt anvendes som grundlag for:

- Formulering af kommuneplanens retningslinjer vedrørende bl.a. landskab
- Landzoneadministration og sagsbehandling
- Input til udarbejdelse af en helhedsplan for det åbne land, som forholder sig til landskab, natur og geologi
- Input til revision af kommuneplanens skovrejsningstema og tema om geologi
- Nyt grundlag for sagsadministrationen i kystnærhedszonen, herunder revision af kommuneplanens indhold vedrørende kystnærhedszonen

Nærværende opslagsværk indeholder kun landskabskarakteranalysen, som efterfølgende kan danne grundlag for ovenstående planlægningsopgaver.

Udvidelsen af Rute 21 til motortrafikvej pågår pt. på kommunens arealer. Den endelige landskabelige konsekvensvurdering af projektet er ikke foretaget i nærværende analyse, men må afvente færdiggørelse af vejprojektet i 2013.

METODE

Landskabskarakterkortlægningen består af en række trin efter følgende model:

FASE 1 - KORTLÆGNING

Trin 1: Forundersøgelse
Trin 2: Naturgeografisk analyse
Trin 3: Kulturgeografisk analyse
Trin 4: Rumlig visuel analyse (Feltarbejde)
Trin 5: Landskabskarakterbeskrivelse

I fase 1 registreres og beskrives landskabernes særlige karakteristika, inkl. en overordnet beskrivelse af kommunens landskaber.

På baggrund af kortlægningen opdeles landskabet i en række karakterområder med hver sin identitet.

FASE 2 - VURDERING

Trin 6: Landskabskarakterens styrke
Landskabskarakterens tilstand
Særlige visuelle oplevelsesmuligheder
Landskabskarakterens sårbarhed

I fase 2 opdeles landskabskarakterområderne i en række delområder på baggrund af karakterens styrke og tilstand, suppleret med forekomsten af særlige visuelle oplevelsesmuligheder og kystnærhed.

FASE 3 - STRATEGI

Trin 7: Beskrivelse af landskabet
Strategiske mål for landskabet
Forslag til handlinger og initiativer

I fase 3 inddeles landskabskarakterområderne på baggrund af en sammenvejning af vurderingernes resultater i en række zoner med strategiske mål. Hver zone tilknyttes forslag til, hvordan de landskabelige interesser kan inddrages i planlægningen og forvaltningen af det åbne land.

Modellen rummer en 4. fase, som består i implementering af de landskabelige hensyn på baggrund af politisk behandling af kortlægningens resultater. Denne del er ikke behandlet i nærværende opslagsværk.

GEOPARK OG GEOSPOTS

GEOPARK ODSHERRED - STEDBUNDEN VÆKST MED LANDSKABET I CENTRUM

Odsherred-buerne er vores geologiske arv og har gennem de sidste 100 år været nøglelokalitet for forståelsen af de glaciale landskabsdannelser fra den seneste istid - Weichsel-istiden. Odsherred-buerne er et klassisk, geomorfologisk eksempel på den glaciale serie med inderlavning, randmorænestrøg og smeltevandsletter. Kun få steder i Nordeuropa kan den landskabskombination, som er repræsenteret i den glaciale serie, demonstreres så tydeligt og pædagogisk, som i Odsherred.

I Odsherred er de stedbundne ressourcer lejret i dette storslåede landskab, og der er en lige linje fra den geologiske arv over egnens mangfoldige kulturhistorie, landskabskunsten, de langstrakte kyster, fredede naturområder og til de lokale råvarer, der i dag produceres i hele herredet.

Siden 2007, hvor visionen om en geopark i Odsherred for første gang blev skrevet ind i den politiske dagsorden, har projektet udviklet sig til at blive kommunens største udviklingsprojekt og en fremtidsinvestering for vækst og beskæftigelse, bosætning og levevilkår, branding og oplevelser, samt identitet og stolthed i kommunen.

Afgrænsningen af GeoPark Odsherred har gennem udviklingsprocessen ændret sig til at omfatte hele Odsherred Kommune. Med udgangspunkt i de tre geologiske interesseområder følger afgrænsningen de internationale standarder for, at geoparker er områder, som afgrænses administrativt.

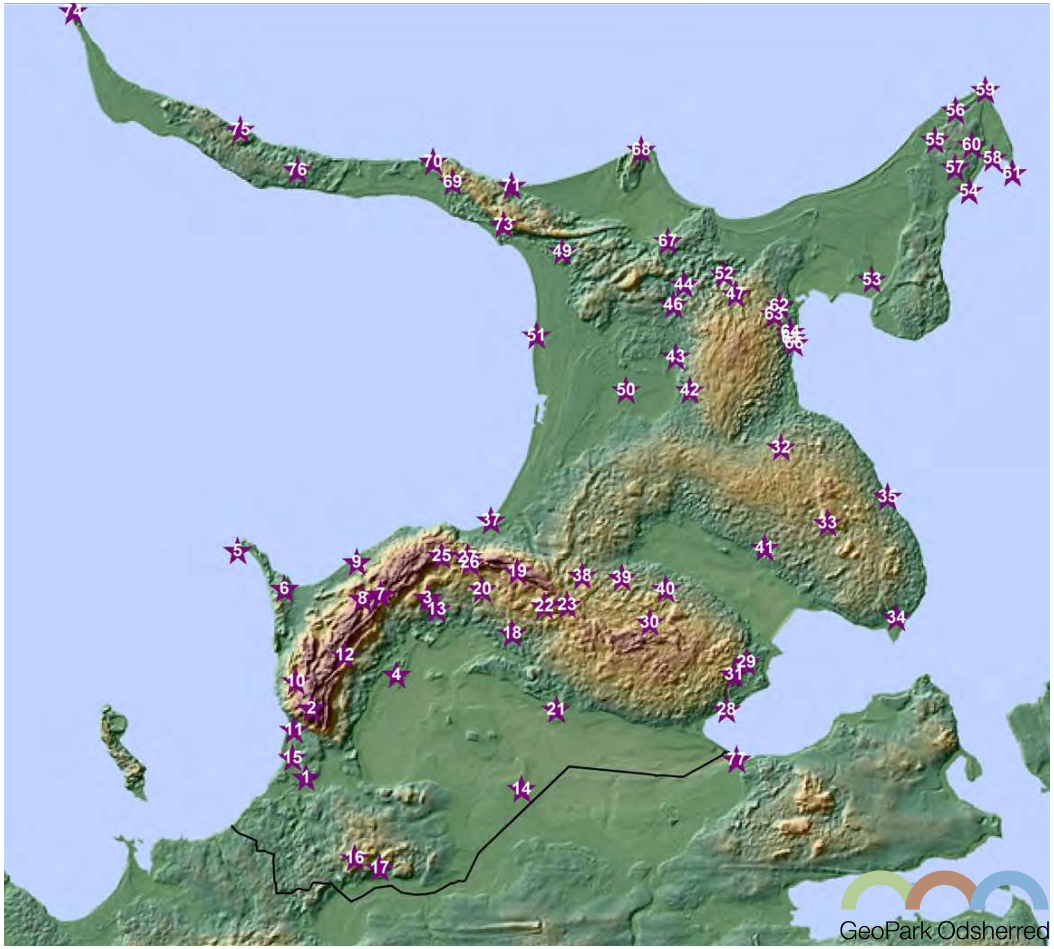
UDVIKLING AF GEOSPOTS - LINK TIL LANDSKABET

Udviklingen af geospots skal medvirke til at formidle og udbrede forståelsen for de sammenhænge, der er mellem istidslandskabet og den lokale kulturarv i Odsherred. Udviklingen af geospots linker dermed landskabets dannelse og evolution med den lokale historie.

Et geospot defineres som en lokalitet i landskabet, hvor istidens landskabsdannelser skal formidles sammen med den lokale historie på det aktuelle sted.

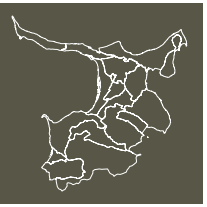
Udviklingen af geospots er en kontinuerlig proces, som i takt med den fortsatte udvikling af GeoPark Odsherred skal formidle landskabets dannelse sammen med de lokale kulturhistoriske og naturmæssige interesser, museer og besøgscentre og de lokale produkter i Odsherred. Landskabskarakterkortlægningen i nærværende opslagsværk skal anvendes i den videre proces i Odsherred Kommune med at udvikle GeoPark Odsherred og kommunens Geospots.

1. Dragsholm Slot
2. Vejrhøj - Bjergene
3. Shelterpladsen i Veddinge
4. Fårevejle Kirke
5. Ordrup Næs - Næbbet
6. Ordrup Næs - P-plads
7. Diesebjerg
8. Grusgrav på Rendevej
9. Skamlebæk Radiostation - Rævebjerg
10. Vindekilde Strandvej
11. Vraget
12. Åsvej - Fårevejle
13. Teglværket i Veddinge
14. Ægholmen
15. Sanddobberne
16. Hankehøj - Vallekilde
17. Vallekilde - Højskole
18. Kunstmuseet i Asnæs
19. Maglehøj - Høve
20. Odsherred Zoo
21. Ulfborgen Historiske Værksted
22. Brødehøje - Asnæs
23. Dutterhøje - Asnæs
25. Brenteshøj - Høve
26. Esterhøje - Høve
27. P-pladsen i Høve
28. Malergården
29. Æbleværkstedet Nonnit it
30. Stendyssen i Prejlerup
31. Grusgrav i Sneglerup
32. Ulkerup Landsby
33. Egebjerg Kirke
34. Kongsøres Grav
35. Lommestenen
36. Sct. Karens Kilde
37. Korevlerne v. Høve Strand
38. Uroksen fra Vig - fundsted
39. Kelstrup Borgruin
40. Uroksen fra Prejlerup - fundsted
41. Sidinge Gårdbutik
42. Lårbakken
43. Sommerland Sjælland
44. Borren / Højby Sø
46. Højby Kirke
47. Troldebjerg - 7-høje
49. Troldehøjene - Stenstrup



50. Trundholm Mose
51. Korevlerne v. Gudmindrup Strand
52. Næsholm Borgruin
53. Hov Vig
54. Blå Flag-center - Rørvig Havn
55. Dybesø
56. Flyndersø
57. Højsandet
58. Isøre Ting
59. Korshage
60. Nørrevang
61. Skansehage
62. Annebergparken - De hjerneløses grav
63. Annebergparken - Psykiatrimuseet
64. Hempels Galsmuseum
65. Kulturhistorisk Museum
66. Odsherred Naturskolen
67. Birkehøj - Nyrup - Klint Sø
68. Klintebjerg
69. Ebbeløkke - Fægangen
70. Ebbeløkke - Nordstrand
71. Lumsås - Fiskerstien
73. Lumsås
74. Gniben
75. Havnebyen
76. Odden Kirke
77. Audebo Pumpestation

OVERORDNEDE STRUKTURER



Landskabet i Odsherred Kommune er domineret af markante geologiske formationer. De tre randmorænebakker, Vejrhøjbuen, Vigbuen og Højbybuen, de såkaldte Odsherredbuer fremstår særligt markant.



GEOLOGI OG LANDSKAB

ISTIDSLANDSKABET

Landskabet i Odsherred Kommune er stærkt præget af områdets geologiske oprindelse som et istidslandskab skabt i krydsfeltet mellem tre isstrømme.

De markante randmorænebakker, de bakkede dødislandskaber og de helt flade inddæmmede arealer danner tilsammen et kontrastfuldt landskab med en stærk identitet, som yderligere understreges af de omkringliggende kyster og farvande.

Istidslandskabet i Odsherred er meget sammensat. Den store variation betyder, at der inden for korte afstande findes mange landskabstyper med forskellige oplevelsesværdier.

Istidslandskabet danner grundlag for Odsherreds særegne og unikke natur. Med sine overdrev, heder, ferske og salte enge, samt søer i landskabet rummer Odsherred en mangfoldig og varieret flora og fauna.

LANDSKABETS DANNELSE

Landskabet i Odsherred er dannet under og efter den sidste istid (Weichel-istiden), og var den del af Sjælland, som først blev isfri efter det såkaldte Bælthavs-fremstød for ca. 13.500 år siden.

Da isen smeltede, steg havspejlet mere end landhævningen og stenalderhavet (Litorinahavet) oversvømmede de laveste dele af landskabet. Senere blev den relative landhævning igen større, og siden har landskabet i Nordvestsjælland hævet sig 3,5 m.

I Odsherred findes mange markante landskabsformer fra istiden. Foran isranden af den fremadrykkende gletcher dannedes bl.a. tre randmoræner bestående af voldformede bakker, hhv. Vejrhøjbuen, Vigbuen og Højbybuen, også kaldet Odsherredbuerne. Bag buerne findes flere inderlavninger opstået ved erosion og oppresning af materiale, hvor gletchertunger har ligget. I området ses desuden dødislandskaber og issøbakker (kamebakker).

Foran gletcheren aflejredes smeltevandssedimenter bestående af sorteret sand og grus. Efter istiden er der aflejret postglaciale sedimenter, typisk i form af gytje- og tørveaflejringer, marint forland og strandvoldssystemer. Istidslandskabet i Odsherred er generelt varieret og interessant med stor landskabelig og naturhistorisk værdi.

GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Den glaciale landskabsserie

Odsherred Kommune indeholder flere nationale geologiske interesseområder. Det største er den glaciale landskabsserie bestående af de tre markante bakkedrag Vejrhøjbuen, Vigbuen og Højbybuen, samt de tilhørende inderlavninger, Lammefjord, Sidinge Fjord og Nykøbing Bugt, som fremstår særdeles tydeligt i Odsherreds landskab.

Odsherredbuerne blev dannet som randmoræne i slutningen af sidste istid, hvor gletcherisen bevægede sig frem fra sydøst, brød det foranliggende landskab op i flager og skubbede dem sammen langs isranden til et unikt istidslandskab med den måske mest markante aftegning af randmorænebakker i Danmark. Især den sydlige bue, Vejrhøjbuen, fremstår særlig markant med højder på over 100 m over det omgivende terræn.

Smeltevandssletten vest for buerne er delvist overskyllet af Sejerø Bugt eller dækket af yngre aflejringer.

Rørvig-halvøen

Den centrale del af Rørvig Halvøen er et istidslandskab med stejle, fossile klinter. Det omgivende marine forland er domineret af strandvoldssletter med afsnørede strandsøer langs nord- og østkysten (Dybesø m. fl.). Korshage er et vinkelforland, mens Skansehage er en aktiv krumodde. Der sker fortsat erosion langs nordkysten, og sandbanker vandrer sydpå langs Isefjordskysten. Klitdannelserne er fremtrædende både i glaciallandskabet og det marine forland.

Klintebjerg

Klintebjerg er et 34 m højt fremspring på nordkysten, som var en ø af istidsaflejringer i stenalderhavet. Selve klinten består af bl.a. palæocæne kalkblokke i groft smeltevandsgrus, der tidligere blev udvundet i råstofgrave. Langs kysten, vest for Klintebjerg, findes de største rullestensstrandvolde på Sjælland, som er opbygget af materiale fra klinten.

Udsigt over Sejerø Bugt fra Vejrhøjbuen. ▶



Korevle

I bunden af Sejerø Bugt er der siden stenalderen foregået udbygning af marint forland på smeltevandssletten foran Odsherredbuerne. Udbygningen sker ved barrieredannelse foran den stadig fremrykkende kyst. De ældre barrierer fremstår som vidtstrakte strandvoldssystemer i Trundholm Mose. Korevle er den yngste barriere under udvikling. I laguner bag de unge barrierer dannes afspærringsforland med tæt rørskov.

Ordrup Næs - Sanddobberne

Sanddobberne er en barrierekyst, som er under stadig udbygning ved, at nye sandrevler afsættes ud for kysten, som følge af fald i vandets strømhastighed langs kysten. Materialetilførslen sker fra nord, hvor der findes lave, aktive kystklinter mellem Ordrup Næs og Sanddobberne.

På indersiden af barrieren er opstået et tilgroningslandskab med rørsump, og på strandvoldene i barrierekystens ældre dele findes et småskala klitlandskab. I klintprofiler på Ordrup Næs ses bl.a. iskontaktsedimenter fra Storebæltsgletscheren samt flager af marine sedimenter, der kan stamme fra tredjesidste istid (Elster-istiden).

KYSTER OG FARVANDE

Odsherred Kommune rummer en lang og varieret kystlinje, hvor stejle kystklinter, flade marine aflejringer og klitområder afløser hinanden. Små moræneknolde og randmorænestrøg har oprindeligt ligget som øer i stenalderhavet, men med tiden har landet hævet sig, farvandene nær kysterne er blevet lavere, og marine sedimenter er aflejret mellem moræneknolde og randmorænestrøg, så disse er blevet del af det sammenhængende landområde i Odsherred. Især på Odden og Rørvig-halvøen kan denne udvikling aflæses tydeligt i landskabet.

Odsherred Kommunes kyststrækning opdeles i to overordnede områder.

Nordkysten og Sejrøbugten udgør en kyststrækning på ca. 109 km, som består af udligningskyst med lave, tidligere havdækkede arealer afbrudt af morænepartier. Her af er Bjergene, Veddinge Bakker og Klint er de mest karakteristiske. Både langs Odsherreds nordkyst og Sejerø Bugt er der mange gode badestrande.

Isefjordskysten er ca. 48 km og består dels af morænelandskab og tidligere havdækkede arealer, hvoraf Lammefjorden og Sidinge Fjord er inddæmmede. Der er enkelte badestrande langs fjordkysten, men ikke af samme karakter, som dem man finder langs Sejerø Bugt eller Nordkysten. Strækningen mellem Nykøbing og Korshage er beskyttet fjordkyst med morænelandskab på Nakkehalvøen og inddæmmede vådområder ved Hov Vig.

Kommunen er omkranset af tre forskellige farvandsområder: Sejerøbugten, Kattegat og Isefjorden.

Sejerø Bugt

Sejerøbugten er et lavvandet farvand, hvor bølgerne brydes på deres vej mod kysten. Derfor er energien i vandet lav, og der aflejres løbende materiale langs kysten. Det flade landskab, hele vejen fra Trundholm Mose og ud til kysten, er dannet af aflejringer og her findes tydelige strandvolde aflejret af havet. De ældste aflejringer er fra stenalderen.

Nærmest kysten findes de yngste strandvolde og her bygger havet stadig materiale på den såkaldte barriere, der ligger som langstrakt landtange ud for selve kystlinjen. Materialet, som aflejres på barrieren, kommer fra de omkringliggende kystklinter.

Kattegat

Omkring Odden og den nordvendte kyststrækning når vanddybden op over 10 m tæt ved kysten. Vanddybden og de åbne farvandsområder, hvor store bølger har mulighed for at dannes, skaber en højenergi-kyst, hvor bølgerne æder af kysten, skaber skrænter og transporterer materialet langs kysten.

Hele nordkysten er præget af skiftet mellem moræneknolde og marint aflejrede flader. Kyststrækningen veksler mellem høje dyrkede områder afløst af lavtliggende naturområder. På de flade marint aflejrede områder findes der i dag mange steder klitter, som er dannet ved sandflugt.

Isefjorden

Ud til Isefjorden er kysten beskyttet, og landskabet går ofte helt ud til kysten, eller der er større skovområder langs kysten. Den ydre del af Isefjorden er forholdsvis bred, mens den sydlige del, syd for Orø, er smallere og forgrenet. Selvom den nordlige del af fjorden er bred, er vandet lavt. Farvandet er roligt og materialetransporten langs kysterne er lav.

Lammefjorden, med Svinninge Vejle og Sidinge Fjord var tidligere en del af fjorden. I dag er de inddæmmede, drænede og opdyrkede.

Typisk husmandssted i Bjergene, fredet område. ▶



KULTURHISTORIE

MENNESKET OG NATUREN

Forholdene i Odsherred har været barske i historisk tid. Jorden har været forholdsvist næringsfattig og området har, efter tidligere tiders rydninger, været skovfattig, så vind og vejr har haft frit spil.

Landbrug har været knyttet til den bedre jord og de mere fremkommelige partier på morænefladerne bl.a. på bagsiden af randmorænebakkerne. Også her har jorden båret præg af isens udvaskning. I bakkerne og på hedesletterne har græsning været dominerende. Først ved de store inddæmninger har området opnået arealer med gode dyrkningsforhold - endda med mulighed for specialafgrøder i form af grøntsagsproduktion.

Samspillet mellem jordens beskaffenhed og menneskets bosættelse kan aflæses i landskabet i dag. På fladerne ligger fortsat ordnet landbrug. I bakkerne og på buerne findes fortsat afgræsning og marker med overdrevspræg, som afspejler den mere fattige jordbund og sværere fremkommelighed. På de barske og fattige lokaliteter langs kysterne findes nu sommerhusområder, hvor jorden ikke var værd at dyrke.

DET INDDÆMMEDE LAND

De måske mest kontrastrige landskabselementer i kommunen er de inddæmmede arealer - både det store Lammefjordsområde, der er et af landets største - men også den lidt mindre Sidinge Fjord samt de helt små inddæmmede søer. Her står istidslandskabets buer og bakker i skarp kontrast til de helt flade og omfangsrige lavninger i terrænet. Landvindingen har således bidraget med et synligt karaktergivende træk til landskabet i Odsherred.

Det inddæmmede land fremstår åbent, ofte med sparsom bebyggelse omkranset af bakkedrag, og har en meget klar struktur i kraft af de regelmæssige og rektangulære udstykninger og snorlige veje. Grundet de særlige jordbundsforhold i Lammefjorden er dette blevet et dyrkningslandskab præget af grønsagsdyrkning og dermed en stor variation i afgrøder.

LANDSBYERNE

Landsbyerne i Odsherred Kommune findes i et tæt net i en blanding af forte- og rækkebyer (vejbyer). En særegen karakteristik er de mange landsbyer med navne, som hentyder til nærheden til vand - trods byernes beliggenhed midt inde i landet. F.eks. Vig og Skippinge hentyder til tiden før inddæmningerne, hvor Lammefjorden husede sejlads og fiskeri.

Landsbyerne har historisk ligget på de højtliggende partier med marker på de højtliggende flader bag byen og adgang til høslet og eng nedenfor bakkerne tæt ved vandet. Den ringe jordbund langs kysterne har betydet, at landsbyboerne her har suppleret deres livsførelse med bl.a. fiskeri.

HUSMANDSUDSTYKNINGERNE

Området rummer en lang række karakteristiske husmandsudstykninger, både tidlige i form af Bjergene, som allerede blev udstykket fra Dragsholm i 1790'erne, men også statshusmandsudstykninger fra senere perioder i starten af 1900-tallet. Statshusmandsudstykningerne fremstår karakteristisk med små huse beliggende på rækker med små jordlodder og lige hegn, f.eks. Åshuse. Bjergenes jordlodder er noget større, og strukturen knapt så fremtrædende pga. terrænet.

LYNGEN OG SOMMERHUSENE

Lyngområderne, med den ringe landbrugsjord, ligger primært langs kommunens vest- og nordkyst. Lyngen var oprindeligt græsningsarealer, eller steder man slog hø. Derfor kan man af stednavnene aflæse de enkelte lyngområders tilknytning til de respektive landsbyer - eksempelvis Højby og Højby Lyng.

I forbindelse med Landboreformerne i 1800-tallet blev "Lyngen" delvist bebygget med mindre husmandsbrug. Men jorden var så dårlig, at husmændende måtte ernære sig som fiskere og daglejere. Feriekulturens opståen i 1900-tallet betød, at udlejning til sommergæster og betjening af disse blev en kærkommen og vigtig indtægtskilde.

Der var områder af kysten, hvor sandflugten rasede og her var forholdene trods alt for dårlige til etablering af husmandsbrug. Her blev lyngområderne sidst i 1800-tallet tilplantet med klitplantager for at bekæmpe sandflugten. Efter sandflugten var kommet under kontrol var klitplantagerne og de nærliggende områder oplagte til at finde plads til sommerhusudstykninger i 1960'erne og 1970'erne. Det oprindelige lynglandskab findes i dag kun ved f.eks. Skamlebæk Radiostation og Veddinge Bakker.

JERNBANEN

Sommerhusområderne har skabt en overlejring af den oprindelige bebyggelsesstruktur og arealanvendelse i Odsherred, men en anden udvikling tegner sig lige så tydeligt i byudviklingen, nemlig Holbæk-Nykøbing jernbanen som åbnede i 1901. De oprindelige landsbyer, præget af gårde og landbrug, har langs jernbanen udviklet sig til stationsbyer med handel og erhverv, f.eks. Hørve, Asnæs, Grevinge og Vig.

MØLLERNE

I slutningen af 1800-tallet blev dansk landbrug omlagt fra kornproduktion til forædling af landbrugsprodukter. I Odsherred, som overalt i landet, skød bl.a. vinddrevne møller op. Odsherred har bibeholdt mange af sine historiske møller, som i dag fremstår som orienteringpunkter og vartegn i landskabet. F.eks. er Høve Mølle markant i landskabet og ses på lang afstand.

HERRE- OG HOVEDGÅRDE

Odsherred rummer en herregård, Dragsholm Slot og en hovedgård, Anneberg.

Dragsholm Slots ejerlav fremstår også i dag som herregårdslandskab med både skov, ager og eng (lyng), samt resterne af middelaldergodsets bygningsmæssige besiddelser hovedgårde, kirke, teglværk mm. Slottet ligger på et drag, der før inddæmningen af Lammefjorden var adgangstange til resten af Odsherred.

Dragsholms måske største indflydelse på det omkringliggende landskab er inddæmningen af Lammefjorden, som lensbaron Georg Frederik Otto Zythpen-Adeler igangsatte i 1873, og som foregik frem til 1940'erne.

Hovedgården Annebjerg, indeholder i dag Museum Odsherred og de kystnære dyrkningsarealer anvendes som park til Hempel Glasmuseum. I den nordlige del af området ligger det store institutionsbyggeri Annebergparken som bl.a. indeholder psykiatrihospital.

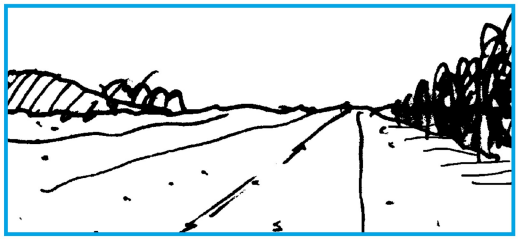
OLDTIDENS KULTURHISTORIE

Oldtidens synlige kulturhistorie knytter sig også til istidslandskabet med stenalderens dysser og bronzealderens gravhøje placeret på de højtliggende randmorænebakker.

Esterhøj ved Høve og Vejrhøj på den sydlige spids af Vejrhøjbuen, og Jættestuen ved Stenstrup er blot tre blandt mange af områdets synlige gravhøje, som kan opleves som landmarks i landskabet. Et af Danmarks vigtigste bronzealderfund, Solvognen, er fundet i Trundholm Mose.

BEGREBER


Tydeligt mønster

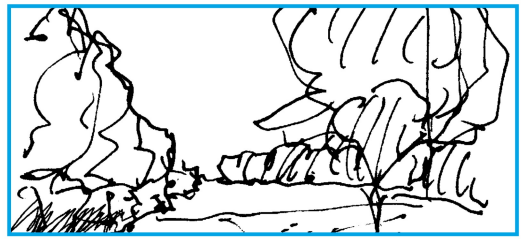

Storskala landskab


Komplekst landskab


Åbent landskab


Småskala landskab


Enkelt landskab


Lukket landskab

MØNSTRE OG STRUKTURER

Et landskabs karaktergivende elementer (terræn, dyrkningsform, bevoksning og bebyggelse) kan være placeret således, at de tilsammen skaber et tydeligt mønster. I et landskab, hvor landsbyerne ligger akkurat i overgangen mellem lavtliggende enge og højtliggende agerjord, siger man, at bebyggelsen skaber et særligt tydeligt mønster. Det kan også være et landskab, hvor alle levende hegn er orienteret i nord-/sydgående retning – her vil de levende hegn danne et særligt tydeligt mønster.

Landskaber med særligt tydelige mønstre er sårbare over for ændringer, som vil bryde disse. F.eks. er landskabet med tydeligt hegnsmønster sårbart over for fjernelse af hegn eller etablering af nye hegn, hvis det bryder det særlige mønster.

SKALA

Skala er et udtryk for, hvor stort eller småt landskabet og dets karaktergivende elementer er. Et landskab med store sammenhængende markfelter, lange levende hegn og store gårdanlæg er et storskala landskab. Et landskab med små markfelter opdelt af mange levende hegn og småbevoksninger og tætliggende husmandssteder, er et småskala landskab.

Småskalalandskaber er typisk sårbare over for nye anlæg, som er af stor skala eller andre tiltag, som vil bryde den lille skala, f.eks. stort byggeri eller fjernelse af levende hegn. Storskalalandskaber er typisk sårbare over for etablering af mange små nye elementer, som f.eks. småplantninger og tætliggende, levende hegn. Storskalalandskabet kan typisk rumme ganske store landskabselementer, f.eks. vindmøller eller gårdanlæg, uden det nødvendigvis vil virke forstyrrende på landskabsoplevelsen.

KOMPLEKSITET

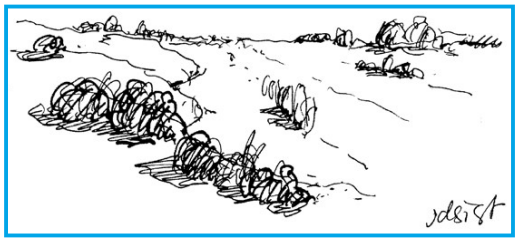
Antallet af forskellige landskabselementer, som præger et landskab, er af betydning for landskabets kompleksitet. Hedelandskabet er eksempel på et meget enkelt landskab, som kun rummer få landskabselementer i form af småbuske i et fladt terræn. Herregårdslandskaber betragtes ofte også som enkle landskaber, men kan variere. Derimod er et småbakket landskab med mange levende hegn, skovområder, vandhuller, åer og husmandssteder præget af mange forskellige landskabelementer og fremstår som et komplekst landskab.

Det enkle landskab er typisk sårbart over for nye elementer, som ikke i forvejen findes i området, mens det komplekse landskab generelt er mere robust. Robustheden afhænger dog af landskabets øvrige rumlige visuelle forhold.

RUMLIG AFGRÆNSNING

Rumlig afgræsning er et udtryk for, om landskabet rummer nogle elementer, som bryder udsynet over landskabet og dermed afgrænser rum i landskabet. Et landskab med mange skovområder og kraftige levende hegn vil typisk fremstå lukket med velafgrænsede rum. Et landskab med få eller fragmenterede landskabselementer, vil typisk rumme mulighed for lange kig hen over landskabet og dermed få landskabet til at fremstå åbent. Afhængig af rummenes størrelse vil der være tale om et stor- eller småskala landskab.

Et landskab med landskabselementer, der skaber lukkede rum, har typisk gode muligheder for at afskærme nye anlæg. I det åbne landskab derimod findes ingen oplagt mulighed for at afskærme nye anlæg. Her bliver fremtoningen af det nye anlæg særlig vigtig, og det bør nøje vurderes, hvordan det kommer til at fremstå sammenholdt med landskabets eksisterende karakter – herunder fremtoningen og særlige karakteristika for eksisterende byggeri.



Udsigt



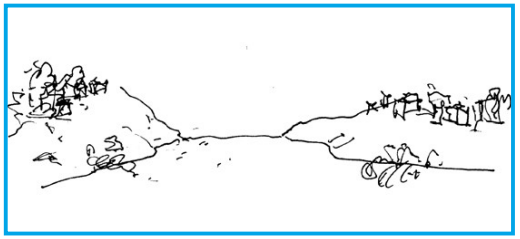
Dragsholm Slot på sin holm i centrum af herregårdslandskabet



Egebjerg Mølle



Vejrhøjbuen med Vejrhøj og Bjergene set fra syd fra Havnsø



Visuel sammenhæng



Gårde langs vej i Oddens kamudskiftede landskab, som afgrænses af hegn vinkelret på terræn og kyst



Dutterhøje



Den afsnørede sø, Dybesø, ved Nordkysten

UDSIGTER

Fra højtliggende områder kan findes udsigter over landskabet, som kan få betydning for, hvor tydeligt et nyt element vil opleves. Et lukket landskab kan således opleves helt anderledes fra markante udsigtspunkter. Hvad der ellers fra lavereliggende dele af landskabet opleves som velindpasset i landskabet kan, set fra et udsigtspunkt, opleves tydeligt og fremstå meget markant. Er der tale om et udsigtspunkt, som rummer særlige oplevelsesmuligheder, bør man være særlig opmærksom på et nyt anlægs påvirkning af oplevelsen fra udsigtspunktet.

VISUEL SAMMENHÆNG

Både indenfor og imellem to nabokarakterområder kan der være tydelige visuelle sammenhænge, som er af betydning for landskabet. Ikke blot i form af egentlige udsigtspunkter, men landskaber hvor oplevelsen af et nabokarakterområde er af stor betydning for landskabskarakteren i et givet område.

KULTURHISTORISKE MØNSTRE OG STRUKTURER

Det danske landskab er et kulturlandskab. Alle landskabselementer og rumlig og visuelle forhold er skabt af mange hundrede års menneskelig aktivitet. Forskellige tidsalderes aktiviteter er lejret oven på hinanden. Nogen steder i landskabet afspejles en bestemt tidsperiode særlig tydeligt. Et sådant landskabsområde rummer særlige kulturhistoriske landskabselementer, mønstre og strukturer. Det intakte herregårdslandskab, med hovedbygning, store ubrudte dyrkningsflader med enkeltstående træer afgrænset af markante skovbryn og stendiger, udgør et tydeligt kulturhistorisk mønster.

Kulturhistoriske mønstre og strukturer rummer, ud over den kulturhistoriske del, typisk særlige landskabelige oplevelser. Sådanne mønstre og strukturer er sårbare over for nyt byggeri eller tiltag, som vil bryde deres oprindelige form.

MARKANTE ENKELTELEMENTER

Elementer, som ligger placeret i landskabet, så de opleves særlig tydeligt, betegnes markante enkeltelementer. Der kan f.eks. være tale om en kirke eller en gravhøj, som ligger højt og typisk også ensomt i landskabet og derfor opleves tydeligt fra det omkringliggende landskab. En lokal bakketop i et ellers fladt terræn eller et stort gammelt træ, som står alene på marken.

Sådanne markante enkeltelementer er sårbare over for ændret arealanvendelse og placering af nyt byggeri, som vil begrænse mulighederne for at opleve elementet fra det omkringliggende landskab eller nedtone dets landskabelige betydning.

MARKANTE GEOLOGISKE FORMATIONER

Det danske landskab er, som udgangspunkt, skabt af isen. De former, som isen har skabt, kaldes i landskabssammenhæng for geologiske formationer. Nogle af disse kan fremstå særlig tydeligt og formidle historien om landskabets dannelse. En tydelig geologisk formation kan f.eks. være de karakteristiske hatbakker, der ligger som markante enkeltelementer eller på række som en markant bakkekam i et ellers fladt landskab, eller der kan være tale om markante klinter, store nor eller lignende.

Sådanne formationer er sårbare over for placering af nye anlæg eller ændret arealanvendelse, som vil sløre muligheden for at opleve dem.

KARAKTEROMRÅDER

ET LANDSKABSKARAKTEROMRÅDE ER ET SPECIFIKT, UNIKT LANDSKABSOMRÅDE MED ET TYDELIGT, ENSARTET OG GENKENDELIGT SAMSPIL MELLEM NATURGRUNDLAG, AREALANVENDELSE OG OMRÅDETS SÆRLIGE RUMLIGE VISUELLE FORHOLD, SOM BEVIRKER AT DET ADSKILLER SIG FRA DE OMKRINGLIGGENDE NABOOMRÅDER.

KARAKTEROMRÅDER



KARAKTERSTYRKE

LANDSKABSKARAKTERENS STYRKE ER BASERET PÅ TRE PARAMETRE:

1. *NØGLEKARAKTERENS (DVS. DE KARAKTERGIVENDE LANDSKABSELEMENTER OG RUMLIGE VISUELLE FORHOLD) TILSTEDEVÆRELSE OG TYDELIGHED*
2. *TYDELIGHEDEN AF LANDSKABSKARAKTERENS KULTURHISTORISKE OPRINDELSE*
3. *SAMSPILLET MELLEM NATURGRUNDLAGET OG KULTURGEOGRAFIEN*

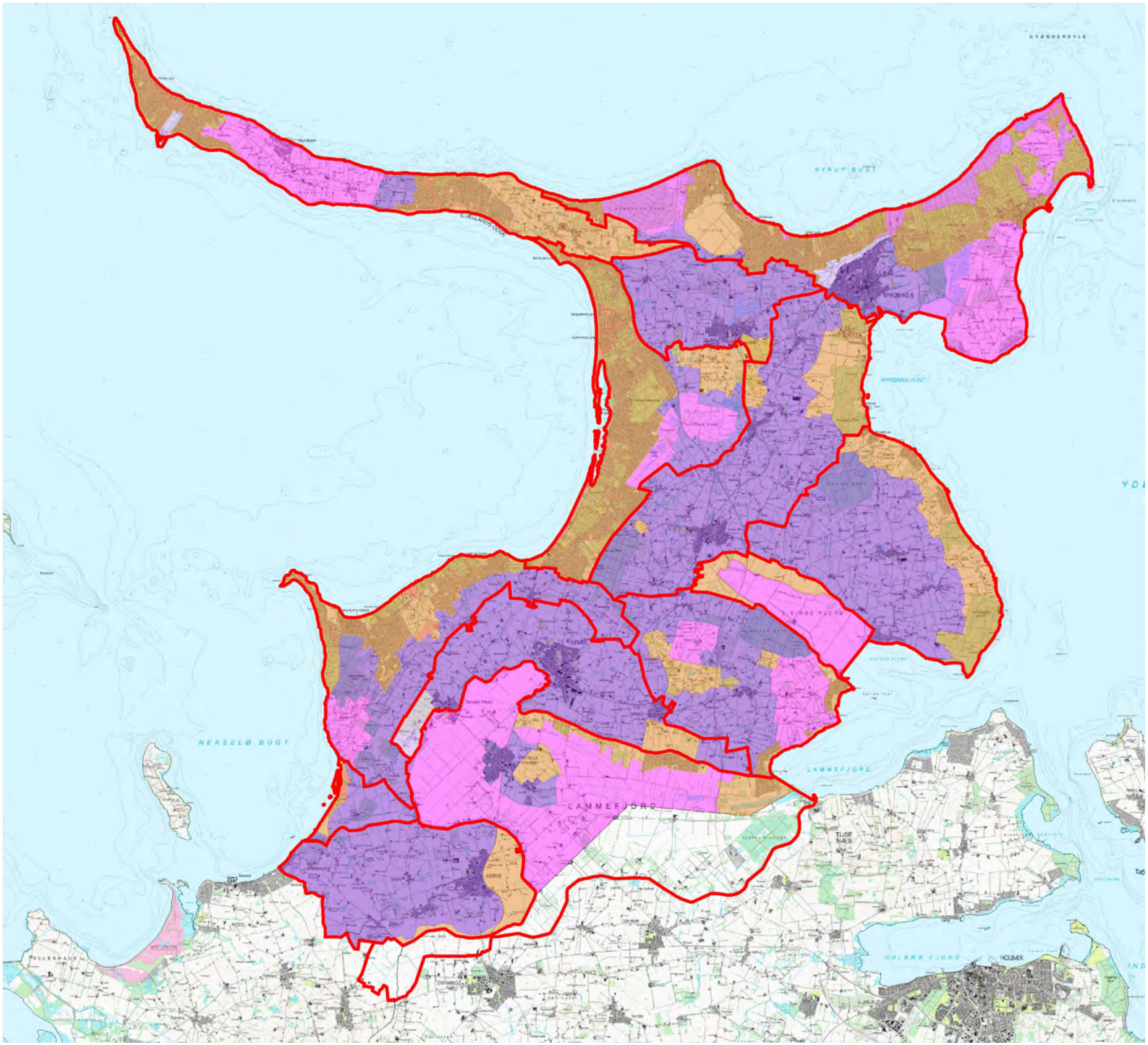
SÆRLIG KARAKTERISTISK

KARAKTERISTISK

KARAKTERSVAGT

KONSTRATERENDE

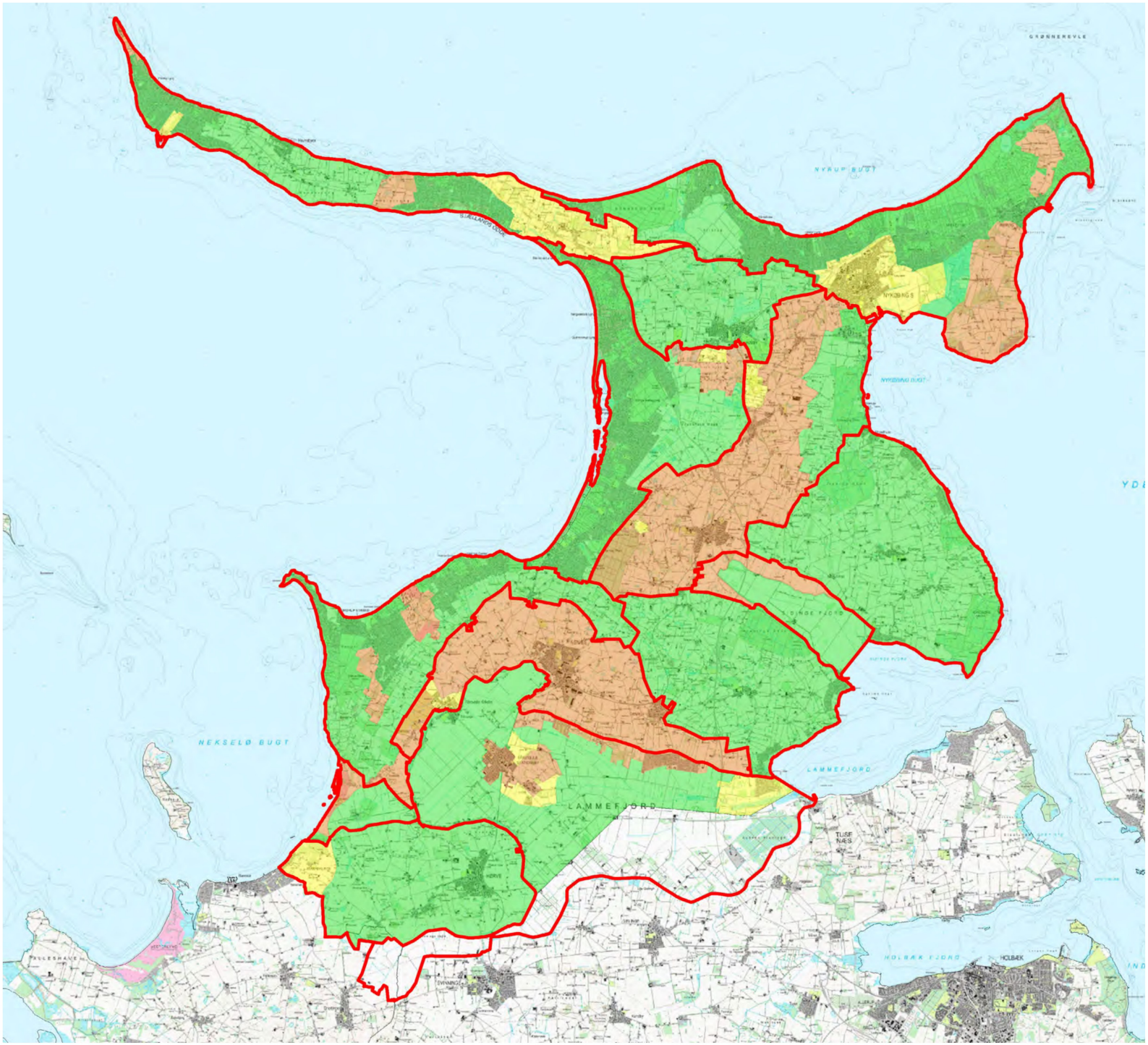
KARAKTEROMRÅDER



TILSTAND

LANDSKABSKARAKTERENS TILSTAND FREMKOMMER VED SAMMENVEJNING AF TRE PARAMETRE:

1. *LANDSKABSKARAKTERENS INTAKTHED I FORHOLD TIL DENS OPRINDELSE*
2. *DE KARAKTERGIVENDE LANDSKABSELEMENTERS VEDLIGEHOLDELSESMÆSSIG TILSTAND*
3. *LANDSKABSKARAKTERENS UPÅVIRKETHED, DVS. GRADEN AF FORSTYRRELSE (TEKNISKE ANLÆG M.M.)*



GOD TILSTAND

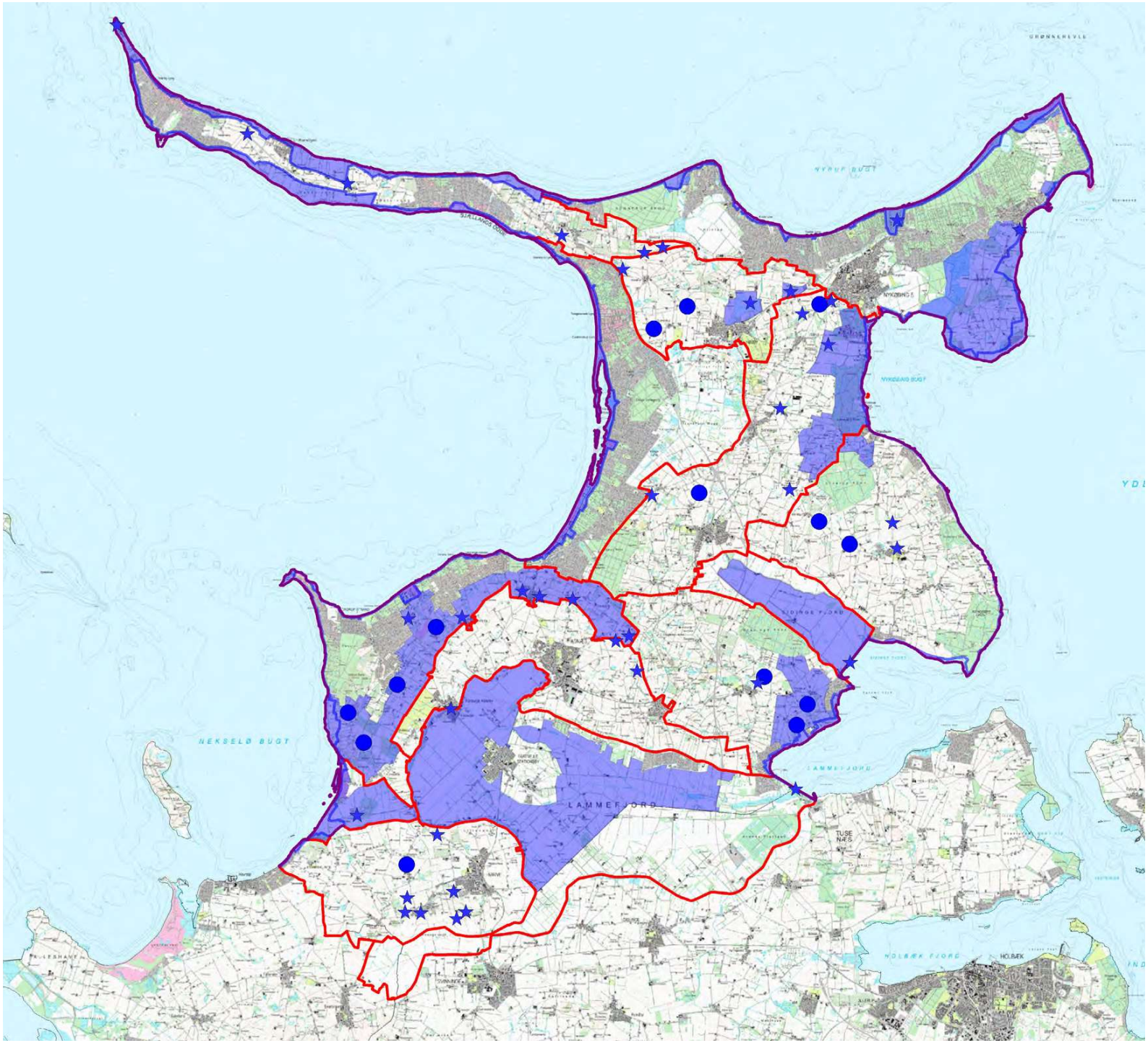
MIDDEL TILSTAND

DÅRLIG TILSTAND

KARAKTEROMRÅDER

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER KAN VÆRE STEDBUNDNE (DVS. OPLEVELSEN ER KNYTTET TIL OPLEVELSEN AF ET AFGRÆNSET OMRÅDE ELLER ET ELEMENT) ELLER KAN VÆRE EN UDSIGT OVER ET STØRRE LANDSKAB (DVS. OPLEVELSEN ER BETINGET AF OMGIVELSER OVER EN LÆNGERE DISTANCE OG KNYTTET TIL F.EKS. ET UDSIGTSPUNKT).

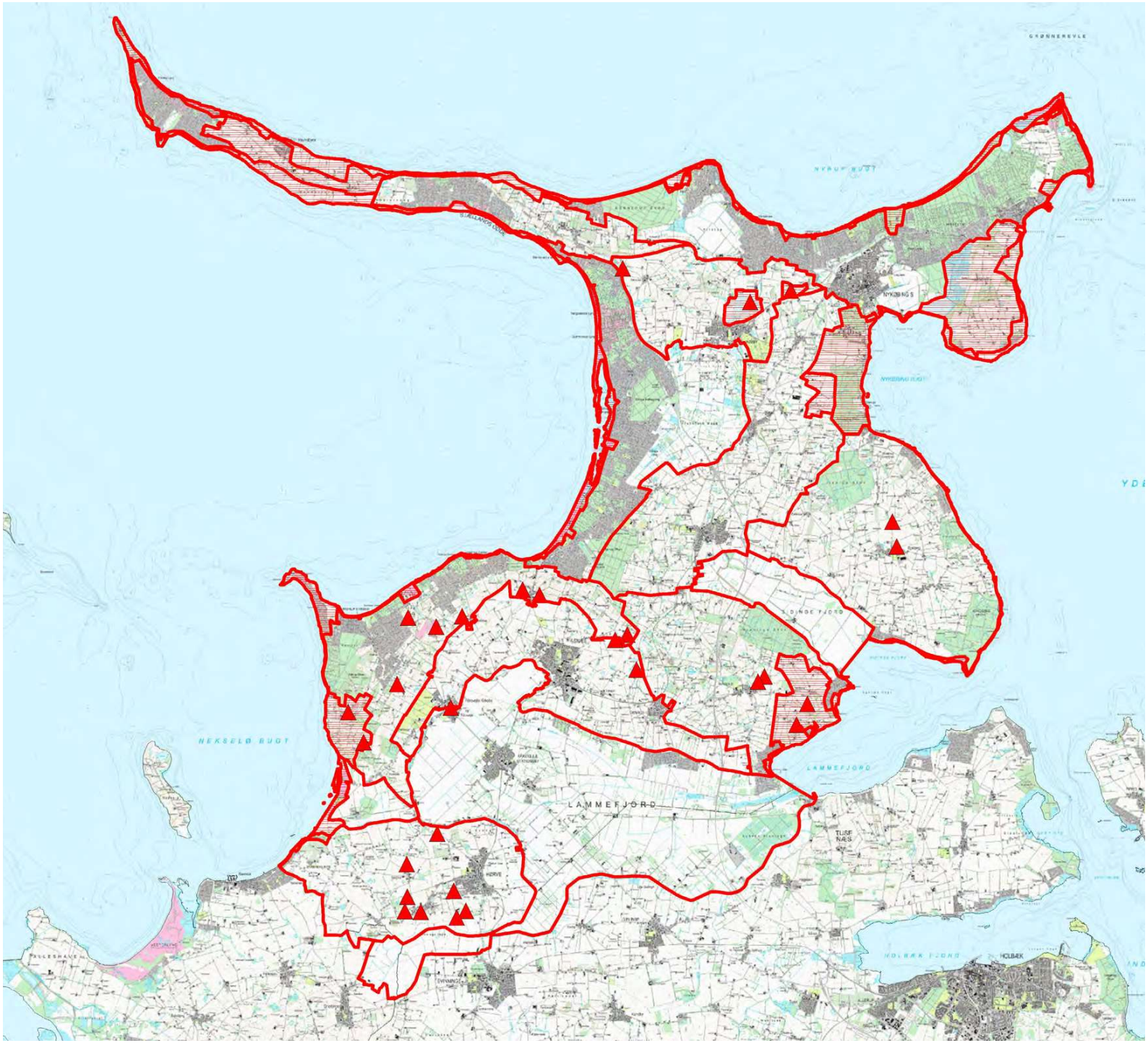


- *OPLEVELSESRIGE OMRÅDER*
- *OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER*
- *OPLEVELSESRIGE UDSIGTSPUNKTER*
- *KYSTFORLAND*
- *KARAKTEROMRÅDER*

SÅRBARHED

SÅRBARHED KNYTTER SIG TIL DE KARAKTERGIVENDELANDSKABSELEMENTER OG STRUKTURER, VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER OG RUMLIGE VISUELLE FORHOLD, OG DE FUNKTIONER OG FYSISKE FORHOLD, SOM BETINGER DERES OPRETHOLDELSE.

UDGANGSPUNKTET FOR SÅRBARHEDSVURDERINGEN ER DE NØGLEFUNKTIONER, SOM ER AFGØRENDE FOR AT LANDSKABSKARAKTEREN OPRETHOLDES OG DE PLANLAGTE OG POTENTIELLE FREMTIDIGE ÆNDRINGER I OMRÅDET.



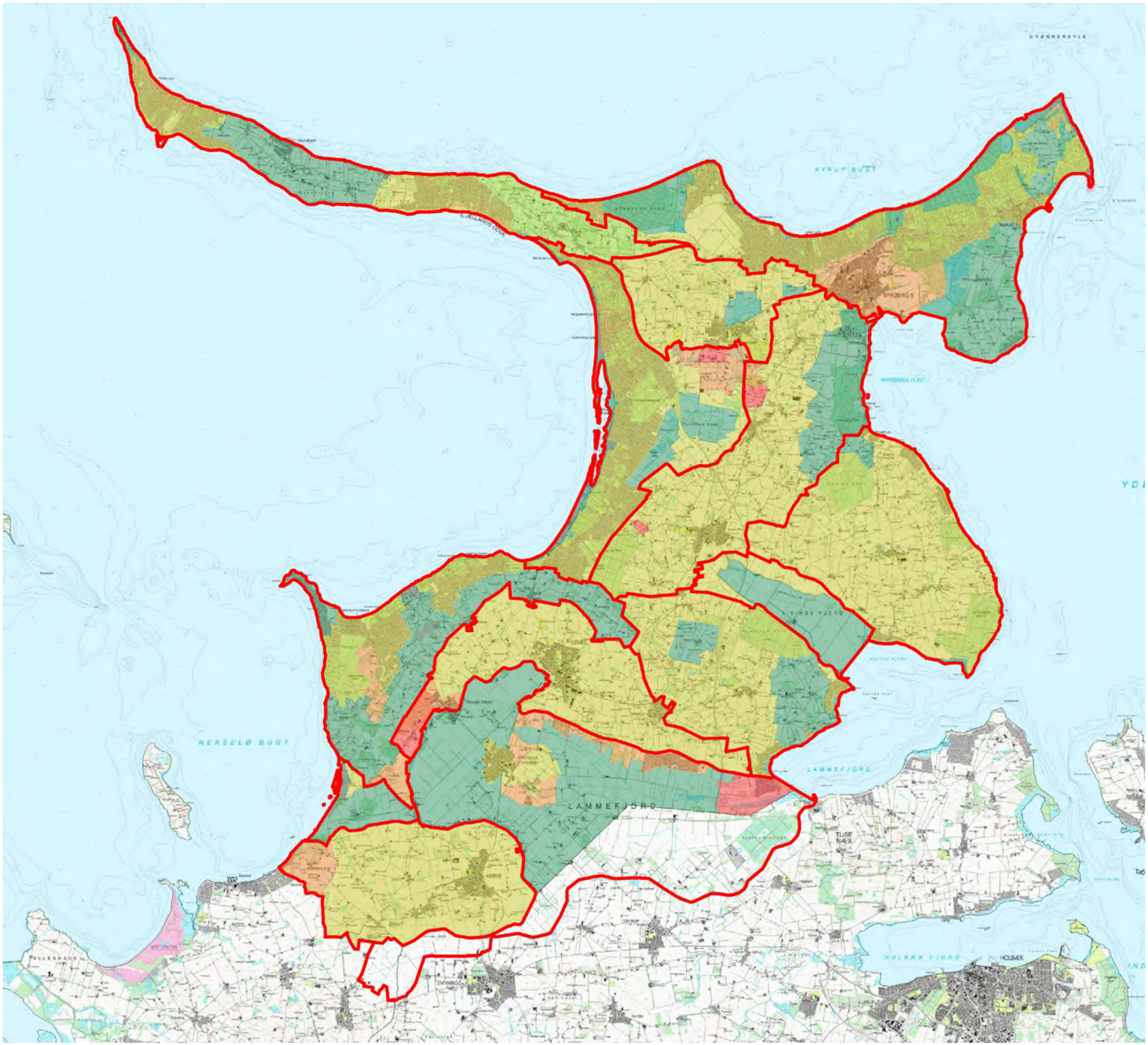
▲ *SÆRLIG SÅRBART ELEMENT*

SÆRLIG SÅRBART OMRÅDE

KARAKTEROMRÅDER

STRATEGISKE MÅL

DE STRATEGISKE MÅL TILDELES PÅ BAGGRUND AF OMRÅDERNES KARAKTERSTYRKE, TILSTAND OG SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER. OMRÅDER, SOM ER SÆRLIGT KARAKTERISTISK FÅR DET STRATEGISKE MÅL BESKYT, KARAKTERISTISKE OMRÅDER SKAL VEDLIGEHOLDES, MENS KARAKTERSVAGE KAN FÅ MÅLET ÆNDRE. ALT EFTER TILSTANDE I OMRÅDET KAN DET STRATEGISKE MÅL SUPPLERES MED EN HANDLING I FORM AF AT FORBEDRE TILSTANDEN. OMRÅDER, SOM ER KONTRASTERENDE I FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE LANDSKABSKARAKTER UNDERKASTES EN KONKRET VURDERING. OMRÅDER, SOM RUMMER SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER SKAL SOM OFTEST TILDELES ET SÆRLIGT HENSYN. KYSTFORLANDET SKAL F.EKS. ALTID BESKYTTES.



BESKYT

BESKYT OG FORBEDRE

VEDLIGEHOLD

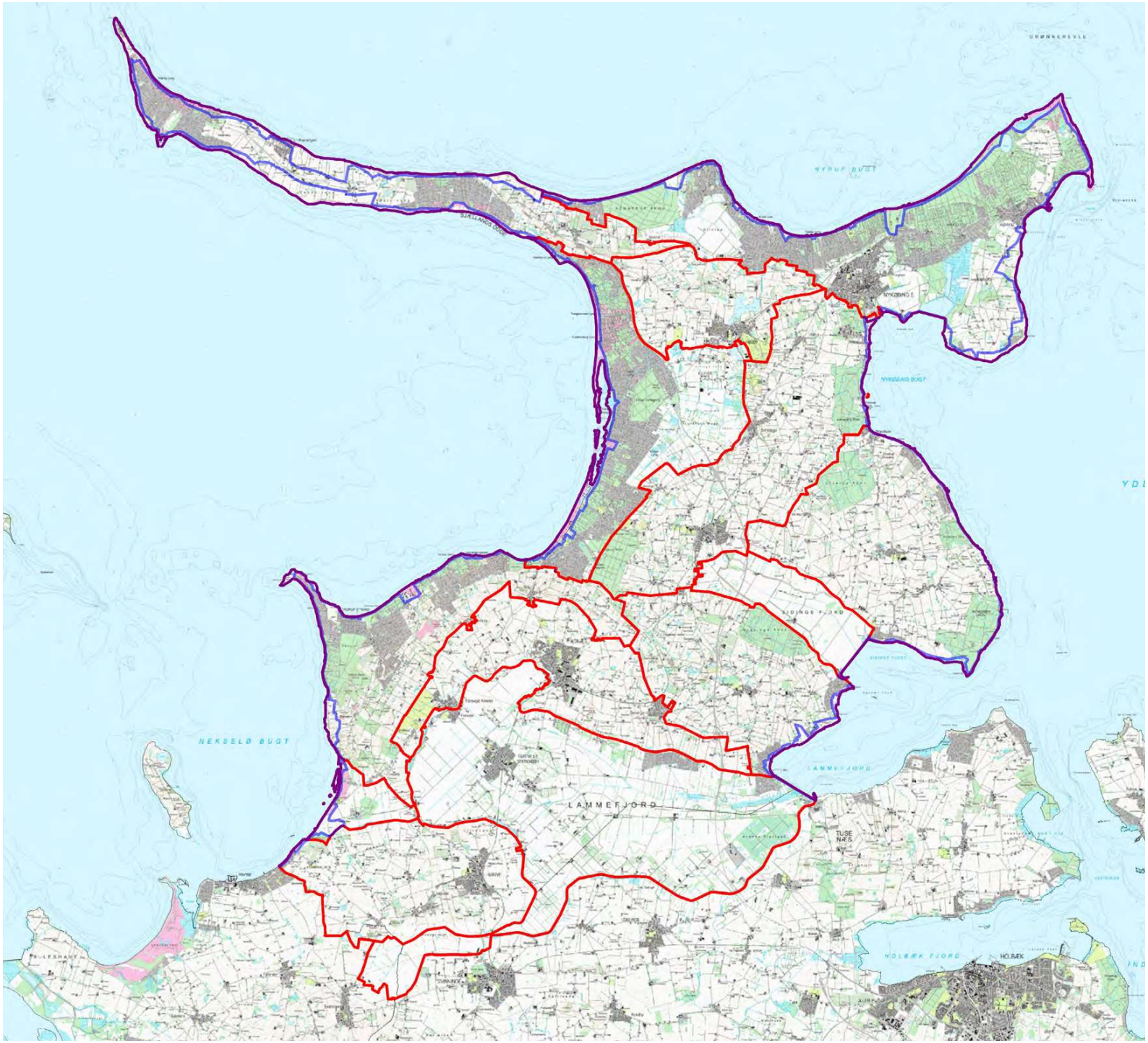
VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

ÆNDRE

KARAKTEROMRÅDER

KYSTFORLAND

KYSTFORLANDET ER DEN DEL AF DET KYSTNÆRE LANDSKAB, HVORFRA DER ER VISUEL SAMMENHÆNG MED DEN TILSTØDENDE VANDFLADE, SAMTIDIG MED AT TERRÆNHÆLDNINGEN OVER-ORDNET ER ORIENTERET MOD KYSTEN. KYSTFORLANDET UDGØR SAMMEN MED VANDFLADEN DET SÅKALDTE KYSTRUM.



KYSTFORLAND

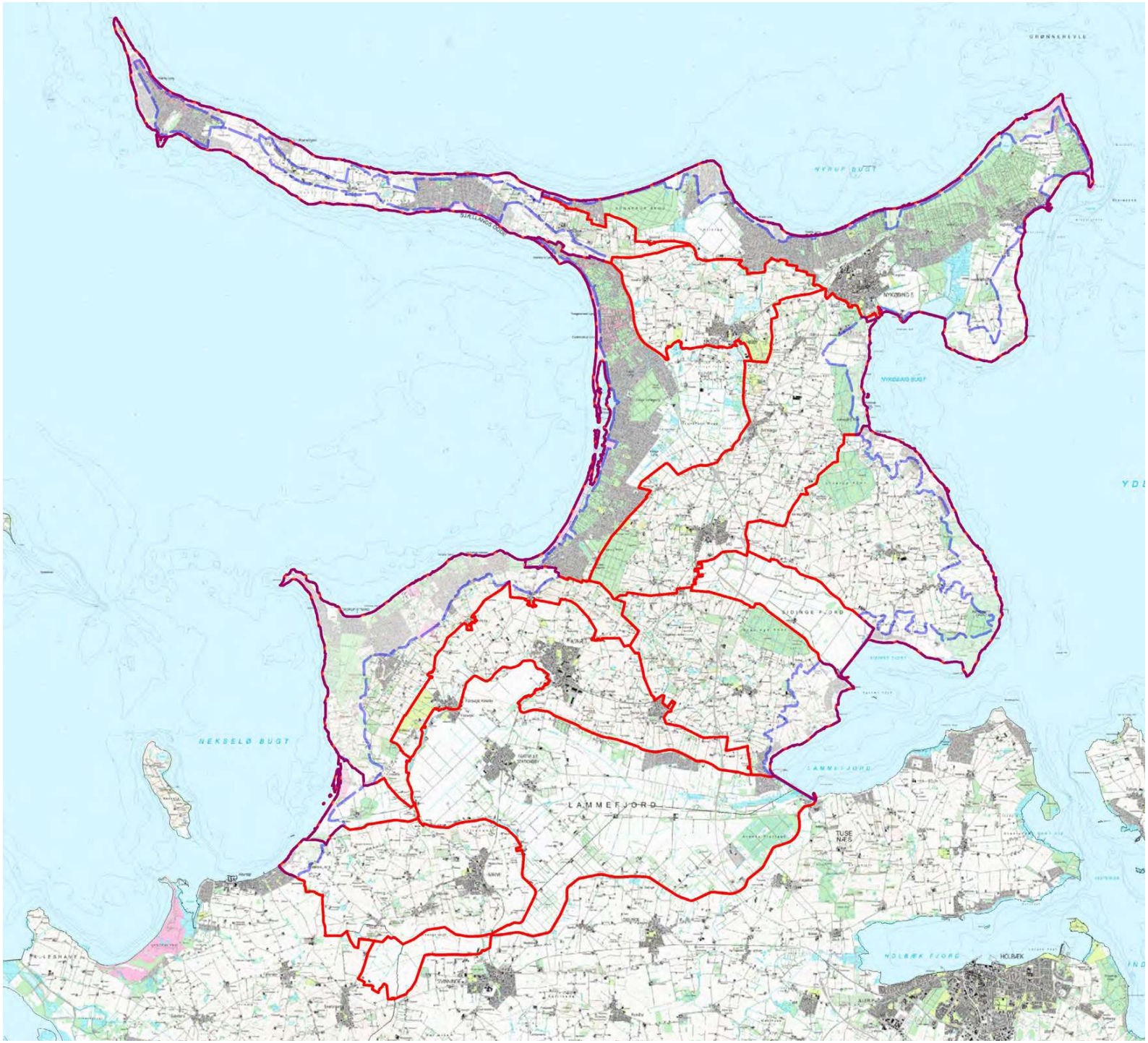
KARAKTEROMRÅDER

KYSTLANDSKAB

KYSTLANDSKABET OMFATTER DE OMRÅDER LANGS KYSTEN, HVOR TERRÆNET OVERORDNET ER ORIENTERET NED MOD VANDFLADEN, MEN HVOR DER KUN PLETVIST ER VISUEL SAMMENHÆNG MED VANDFLADEN PGA. BEVOKSNINGER, BEBYGGELSE ELLER ANDET, DER BRYDER DEN VISUELLE SAMMENHÆNG. ÆNDRINGER I DETTE OMRÅDE VIL PÅ GRUND AF TERRÆNETS HÆLDNING KUNNE SES FRA VANDFLADEN OG POTENTIELT KUNNE PÅVIRKE KYSTRUMMET.

KYSTLANDSKAB

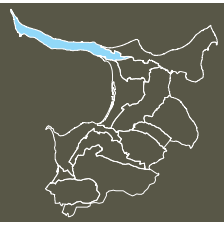
KARAKTEROMRÅDER

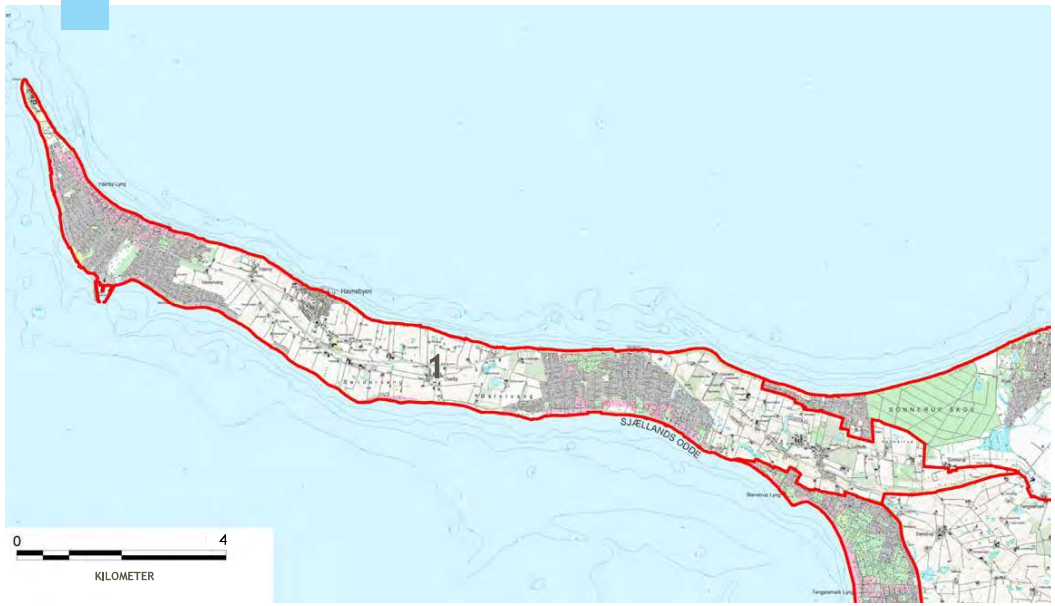


1 KARAKTEROMRÅDE
ODDEN

BELIGGENDHED

Sjællands Odde udgør den nordvestlige del af kommunens nordkyst og afgrænses af Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod syd. Oddens yderste punkt, Gniben, huser Søværnets Våbenkursus, og hvorfra er der uspoleret udsigt over til Sejerøbugten mod syd og øst og Kattegat mod nord og vest. Mod øst grænser karakterområdet op til Sonnerup Skov i det lavere liggende nabokarakterområde Nordkysten og mod syd til det højere beliggende dødislandskab i Højby Bakker.





KARAKTEROMRÅDER



Landskabet er opdelt i afgrænsede middelstore rum vinkelret på kysten med gårde langs vej

NØGLEKARAKTER

ODDEN ER EN LANGSTRAKT, SMAL LANDTANGE MED HAV PÅ BEGGE SIDER. ODDEN ER KARAKTERISERET VED HØJTLIGGENDE BAKKET MORÆNELANDSKAB MED INTENSIVT DYRKEDE, MELLEMSTORE MARKER OG FRUGTPLANTAGER, DER BRYDES AF ENKELTE LØVHEGN OG BEVOKSEDE DIGER. MINDRE GÅRDE OG LANDSBYER ER PLACERET I DET BAKKEDE TERRÆN. OMRÅDET RUMMER VIDE UDSIGTER I KYSTLANDSKABET OG FRA DE ÅBNE, HØJTLIGGENDE MARKER. OMRÅDET RUMMER STØRRE TEKNISKE ANLÆG SOM ODDEN FÆRGEHAVN OG SØVÆRNETS VÅBENKURSUS, SOM FREMSTÅR TYDELIGT I LANDSKABET.

GEOLOGI

Landskabet omkring Sjællands Odde er overvejende dødislandskab placeret på yngre moræneaflejringer. Odden er oprindelig en moræneø, der senere, ved aflejring og landhævning, er blevet forbundet til den høje og markante ås, Lumsås. Bakkerne på Odden og omkring Lumsås har tidligere været en del af et større randmorænesystem dannet ved afsmeltningen af en gletcher, der lå over Kattegat. Området rummer klinter ved Ebbeløkke og Tjørneholm øst for Lumsås.

Terrænet er overvejende bølget til markant bakket. På Oddens landtange er området lavt beliggende med et lille terrænfald mod strandbredden. De største terrænfald opleves ved Gniben og Lumsås, som ligger markant højere end det resterende karakterområde. Langs med Oddens kyster kan opleves flere mindre bakkepartier - mest markante langs Oddens nordkyst.

Jordbunden er overvejende sandblandet lerjord, der kun brydes af en flade med lerblandet sandjord ved morænebakkerne. Små og vandfyldte lavninger og søer ligger spredt på Oddens lavereliggende flader mod øst, samt på Lumsås.

KYSTEN

Sjællands Odde ligger som en op til 1,5 km bred landtange mellem Kattegat mod nord og Sejerøbugten mod syd. Landtangen ender i Gniben, som er en moræneknold med en



◀ Nordkysten af Odden set mod vest med Søværnets Våbenkursus' markante tekniske anlæg på Gniben.

Sydkysten af Odden med en bredere strandbred end på den nordlige kyst. ▶





◀ Det højtliggende, åbne bakkede til bølgede intensivt dyrkede landskab med udsigter til det omgivende hav.

Odden Havn på sydkysten skyder frem i kystlandskabets strandengslandskab. ▶



højde på 16 m. Strandbredderne på landtangens nord- og sydkyst er forholdsvise brede og stenede. På sydkysten kan der enkelte steder opleves sandarealer. Overgangen mellem landskabet og strandbredderne er overvejende glidende med et lille, men jævnt terrænfald mod strandbredden. Ved morænebakken ved Lumsås er overgangen mellem landskab og strandbred utydelig og klinterne giver et stort terrænfald mod strandbredden.

Kystlinjen er udsat for forholdsvist stærk strøm og bølgepåvirkning, hvilket også ses af det forholdsvist lineære og udlignede forløb.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Arealanvendelsen på de højtliggende moræneaflejringer er domineret af intensiv landbrugsdrift og frugtplantager.

Markerne afgrænses af levende hegn og tilgroede diger i lige linjer vinkelret på kysten, som understreger terrænets forløb. Omkring bebyggelse og vej findes enkelte steder store poppelalléer, langs Færgevejen og Oddenvej er der plantet læhegn, som lukker for udsigten fra vejen. Kyststrækningerne på Oddens nord- og sydkyst er præget af overdrev, hede og strandeng, som flere steder er tilgroet med krat, gyvel, tagrør og hybenroser.

Det åbne land er karakteriseret af kamudskiftning etableret ved udskiftningen fra 1750 til 1810, som konsekvens af Oddens form. De enkeltliggende gårde med dertilhørende drifts- og staldbygninger, samt husmandssteder, ligger langs centralt beliggende veje i hjørnet af aflange markfelter, der forløber vinkelret på terrænet ned mod kysten.

Området rummer små, velbevarede landsbyer i form af Yderby og Overby, mens Havnebyen er meget udbygget. Odden Kirke ligger ved Overby, og fremstår lokalt som landmark, dog primært fra Kirkeåsvejen.

Området fremstår forholdsvist uberørt af tekniske anlæg, dog lokalt præget af en vindmølle, fodboldbaner og en større landbrugsejendom mellem Kirkeåsvejen og Oddenvej øst for Havnebyen.

KULTURHISTORIE

Områdets kulturhistoriske oprindelse i kamudskiftningen, i forbindelse med Landboreformerne, fremstår tydeligt, og områdets vejstruktur er fortsat bevaret om end fragmenteret af den gennemgående statsvej Kirkeåsvejen/Oddenvej/Færgevejen.

Bygninger og tekniske anlæg i forbindelse med Søværnets Våbenkursus (tidligere Gniben Artilleriskole) på Gniben fremstår markant i landskabsoplevelsen i den nordvestlige ende af Odden. Forsvarsanlægget er placeret forsvarsmæssigt godt med udsyn og vand omkring sig.

Odden Færgehavn blev etableret i anden halvdel af 1900-tallet og anlæggelsen har haft stor trafikal betydning for området, idet et betragteligt antal biler passerer området til og fra færgen.

På nordkysten fra Gniben og langs Yderby Lyng er området bakket og knoldet, og plovlignende bælter ligger parallelt langs med kysten. Disse plovbælter er et levn fra stenlejertiden (slutningen af 1800-tallet), hvor der blev udvundet skærv fra Yderby Skærvefabrik.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Læhegn og diger afgrænser markerne i middelstore landskabsrum, hvor gårde og huse ligger i hjørnerne langs vej. Områdets veje ligger centralt og højt i terræn. Markernes ordnede struktur, vinkelret på kysten, formidler kamudskiftningens tydelige struktur.

Landskabet fremstår åbent og enkelt med mange udsigter til havet mod nord og syd. Kun langs Kirkeåsvejen er udsigten forstyrret af beplantning langs statsvejen. Området fremstår uberørt af at tekniske anlæg i størstedelen af området. Odden Færgehavn og Søværnets Våbenkursus spiller lokalt markante roller i landskabet.

DELOMRÅDER

Lumsås

I områdets østlige del ligger den markante ås Lumsås, som er en del af et større randmorænesystem dannet under sidste istid.

Åsens langstrakte form, urolige terræn på toppen og stejle sider, samt mange afløbsløse huller har betydet, at mark-, vej- og bebyggelsesstrukturen på åsen er væsentlig forskellig fra området mellem Yderby og Overby. Området er



◀ Yderby Mølle opleves fra Kirkeåsvejen, samt i det nære landskab omkring Yderby.

Arealanvendelse af det bakkede terræn på Lumsås varierer fra intensivt agerbrug og plantagedrift til ekstensiv afgræsning. ▶





◀ Sommerhusområderne fremstår som klitplantager.

I byranden af Havnsø mod øst fremstår husene åbent mod landbrugsfladen. ▶



karakteriseret af en mosaik af intensivt dyrkede marker, plantagedrift og ekstensive græsningsarealer.

Syd for Lumsås, for foden af morænebakken, findes krat i områdets våde lavninger. Ved Lumsås og Ebbeløkke er spredte frugtplantager, og i områdets østlige del findes flere juletræsplantager.

Områdets vej- og markstruktur er forholdsvist velbevaret i forhold til udskiftningen i forbindelse med Landboreformerne i 1750-1810.

På den østlige ende af Lumsås findes flere synlige gravhøje, og ved Lumsås by kan Lumsås Mølle opleves fra Kirkeåsvejen. I den vestlige del findes en transformatorstation, hvorfra der udløber en højspændingsledning på tværs af landskabet imod øst.

Åsen rummer markante udsigter til nabokarakterområderne, herunder store dele af resten af kommunen pga. sin højde på 40-50 m. Området fremstår i middel skala pga. områdets bakkede terræn, bevoksninger og marker. Området fremstår mange steder lukket pga. kraftige hegn, beplantninger langs Oddenvej og Kirkeåsvejen, samt plantager.

Området fremstår uden overordnet struktur og komplekst i forhold til det højtliggende, varierende terræn med forskellig arealanvendelse og områdets skiftevist åbne og lukkede rumlige afgrænsning.

Sommerhusområder

I områdets lavtliggende partier bestående af sandede marine aflejringer og klitdannelser er områderne domineret af sommerhusbebyggelser.

Områdets næringsfattige jord og vindudsatte klima har skabt et vejrbidt landskab med strandengspræg. Sommerhusområderne fremstår alle med et overordnet udtryk som en lysåben plantage, hvor husene ligger mere eller mindre åbent. Områderne er domineret af klitfyr, krat, hybenroser og gyvel. På en strækning af sydkysten af Yderby Lyng er sommerhusene beliggende i et område med tagrør, som tidligere hed Søen.

Sommerhusene er etableret fra midten af 1960'erne, idet etableringen af Odden Færgehavn, og dertilhørende infrastruktur bragte Odden tættere på resten af Danmark.

Odden Færgehavn

Midt i sommerhusområdet Yderby Lyng ligger Odden Færgehavns markante tekniske anlæg med p-pladser og ramper m.m. Området er lavt beliggende og fremstår som et lukket rum afgrænset af de omkringliggende sommerhusområder og tilgroning af krat langs indfaldsvejen til havnen.

Gniben

Odden ender i Gniben, som er en moræneknold på 16 m højde. Her ligger Søværnets Våbenkursus og området fremstår generelt med et naturnært præg i form af strangeng. Områdets mast er synlig et langt stykke langs både nord og sydkysten.

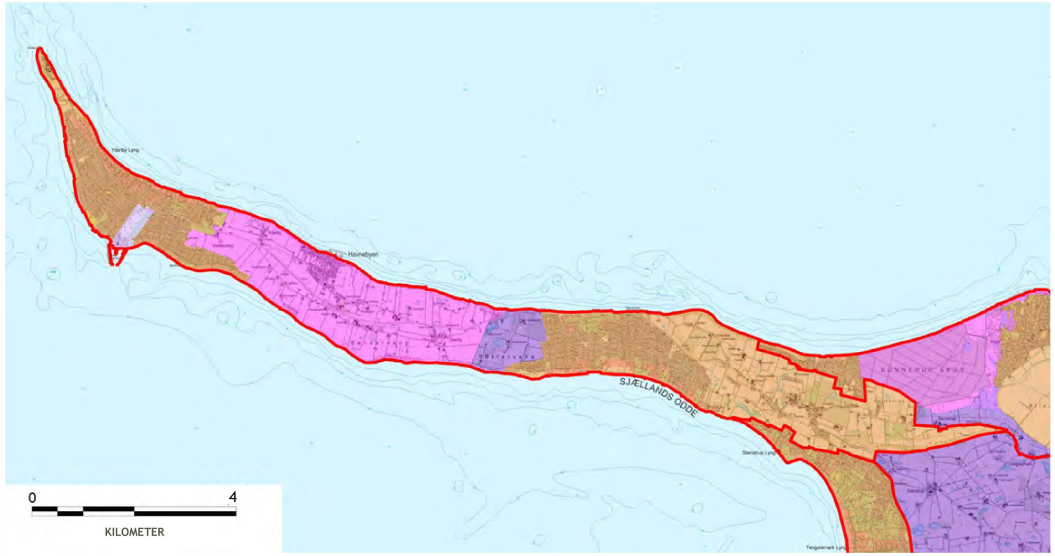
KYSTFORLANDET

På Oddens nordlige kyststrækning er kystforlandet forholdsvist smalt, idet terrænet rejser sig umiddelbart på den anden side af strandbredden. I de fladere dele af terrænet er udsigten forstyrret af sommerhusområder og skærmende beplantninger i tilknytning hertil. Kattegatkysten ligger ud til åbent hav, men rummer udsigter langs den udlignede kyststrækning i det smalle kystrum. Kyststrækningen rummer en lystbådehavn ved Havnebyen.

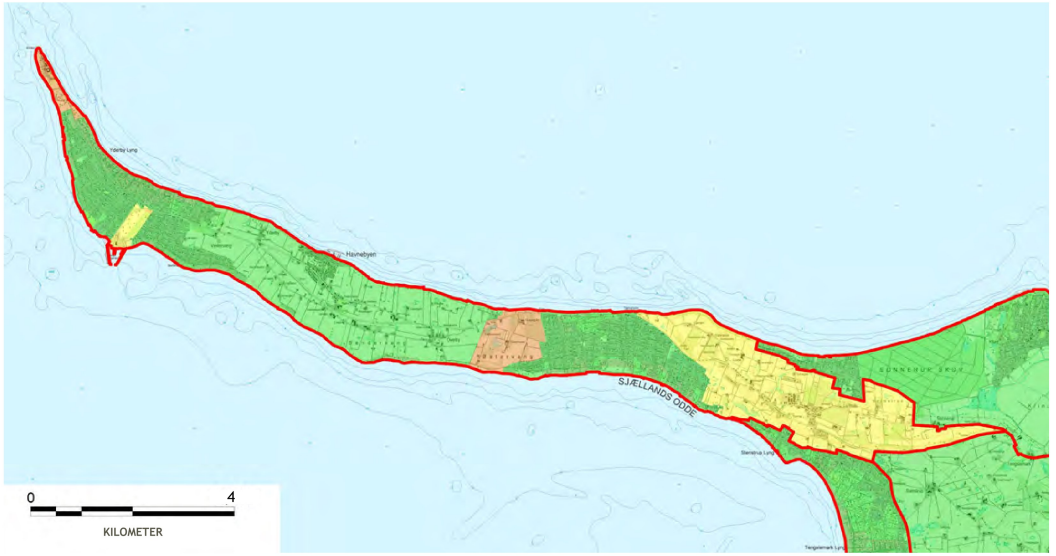
På Oddens sydside er kystforlandet bredere, idet terrænet er fladere på denne side og sommerhusområderne fremstår mindre bevoksede. Området rummer udsigter ud i Sejerø Bugt mod Vejrhøjbuen og Sejerø, men afstandene er for store til, at kysterne fremstår detaljerede. Kystforlandet i bugten er primært karakteriseret af sommerhusområder, som fremstår med skovpræg. Odden Færgehavn rager frem, som markant teknisk element på denne del af Oddens kyststrækning.

UDFORDRINGER

I forbindelse med kommuneplanen er mindre dele af områdets lavtliggende terræn, med marine aflejringer, udpeget som råstofinteresseområde. Vest for Havnebyen er der udpeget et område til etablering af en golfbane på Odden. Øst for Havnebyen er der ønske om at etablere et hotel, kursus- og konferencecenter. Øst for Lumsås er udepeget jordbrugsparceller.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Området med Yderby og Overby

I området fremstår de karaktergivende landskabselementer og rumlige visuelle forhold, samt områdets kulturhistoriske oprindelse særligt tydeligt. Området er karakteriseret af kamudskiftsningens struktur, som formidler områdets kulturhistoriske oprindelse. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi fremstår tydeligt. Området vurderes derfor som særligt karakteristisk.

KARAKTERISTISK

Østervang

Områdets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydeligt, mens de karaktergivende landskabelementer fremstår delvist præget af udvikling i form af plantagedrift. Området fremstår upåvirket af tekniske anlæg. Området vurderes derfor som karakteristisk.

KARAKTERSVAGT

Odden Færgehavn

Området er lavt beliggende og har karakter af tilgroet strandeng og overdrev. Indsigt og udsigt til området præges af de tætte bevoksninger langs vejene til sommerhusområdet, hvorved området får karakter af et lukket rum. Området er stærkt præget af havnens tekniske anlæg og fremstår derfor karaktersvagt i forhold til landskabskarakteren generelt og i modstrid til det omkringliggende sommerhusområde.

KONTRASTERENDE

Lumsås

Lumsås langstrakte sammenhængende terrænform og anderledes bebyggelses- og markstruktur gør, at åsen fremstår som kontrasterende i forhold til resten af karakterområdet.

Sommerhusområderne

Sommerhusområderne fremstår med deres flade lavtliggende terræn, lysåbne plantagepræg og anderledes bebyggelses- og vejstruktur, som kontrasterende i forhold til resten af karakterområdet.

Gniben

Gnibens åbne naturlandskab med Søværnets tekniske anlæg, omgivet af vand på tre sider, fremstår som noget særegent i området.

TILSTAND

GOD

Området med Yderby og Overby

I størstedelen af området er den kulturhistoriske oprindelse intakt. De karaktergivende landskabselementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og området fremstår upåvirket af tekniske anlæg.

Sommerhusområderne

Sommerhusområderne fremstår intakte i forhold til deres oprindelse, de karaktergivende elementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og er upåvrket af tekniske anlæg.

MIDDEL

Østervang

Omkring Østervang er området præget af plantager, som lukker for udsigten i området og derfor præger intaktheden, samt de karaktergivende landskabselementers vedligeholdelsesmæssige tilstand. Området er upåvirket af tekniske anlæg, og vurderes overordnet i middel tilstand.

Gniben

Søværnets anlæg er fortsat i brug og områdets intakthed i forhold til oprindelsen er derfor god. Overdrevet mellem Gniben og Yderby Lyng er påvirket af tilgroning, og området er stærkt påvirket af tekniske anlæg, som dog er en del af områdets karakter.

DÅRLIG

Lumsås

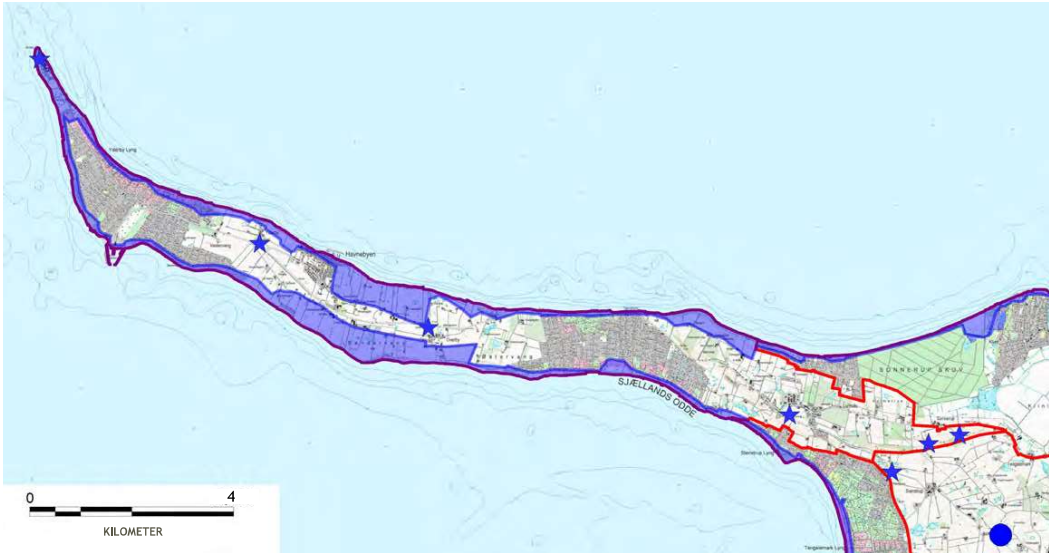
Selve åsens langstrakte bakkeformation er intakt, men vej- og bebyggelsesstrukturen fremstår noget udvisket i forhold til den kulturhistoriske oprindelse.

Arealanvendelsen er delvist overgået til plantagedrift, hvoraf især juletræsplantagerne udvisker den oprindelse struktur. Områdets karaktergivende landskabselementer vurderes derfor at være i middel til dårlig vedligeholdelsesmæssig tilstand.

Området er påvirket af statsvejens fragmentering af landskabet, en transformatorstation i den vestlige del af området samt højspændingsledningen, som gennemløber området. Lokalt er området påvirket af Lundbecks anlæg vest for Lumsås by. Området vurderes overordnet at være i dårlig tilstand.

Odden Færgehavn

Færgehavnen ligger i et lavtliggende strandengslandskab omgivet af sommerhusområder. Områdets intakthed, i forhold til den kulturhistioriske oprindelse, er udvisket og området rummer ingen anden bærende karakter end Færgehavnens tekniske anlæg, idet nærområdet er under tilgroning.





Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland

Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Kystforlandet

Kyststrækningen på Odden rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af oplevelsen på nordkysten af det åbne hav, samt kyststrækningens variation mellem åbne partier med landbrugsområder og lukkede, sommerhusprægede, klitplantageområder.

På sydkysten varierer kyststrækningens udtryk lidt mere, idet kysten ligger mere beskyttet end mod nord. Her er udsigter ind i Sejerøbugten til Vejrhøjbuen og Sejerø.

Gniben og langs Yderby Lyng

Gnibens geologiske dannelseshistorie hænger sammen med resten af Oddens og er en stærk fortælling, som findes sidestillet med områdets anvendelse som teknisk anlæg for Søværnet.

Søværnets Våbenkursus er et stykke dansk kulturhistorie og området fungerer som landmark i udsigterne langs kysten.

I området mellem Gniben og Yderby Lyng findes endvidere rester efter udvindingen af skærver, som har skabt et markant og tydeligt menneskeskabt terræn langs med kysten.

Lumsås

Lumsås fremstår som markant landskabselement i den nordlige del af Odsherred Kommune og formidler, sammen med Gniben, karakterområdets dannelseshistorie. Fra åsen, herunder fra Oddenvej og Kirkeåsvejen, er det muligt at få udsigt ud over store dele af Odsherred Kommune mod syd.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Yderby Mølle

Yderby Mølle ligger åbent ved Yderbys bykant vest for bygrænsen og opleves fra Færgevejen. Møllen er kun synlig i nærområdet.

Odden Kirke

Odden Kirke ligger ved Oddenvej, og opleves, pga. sin røde farve, markant i landskabet. Kirken er dog kun særlig synlig nord for Overby.

Lumsås Mølle

Lumsås Mølle ligger i den sydlige byrand af Lumsås by ud mod Kirkeåsvejen. Møllen opleves i glimt fra vejen.

Gravhøje på Lumsåsens østlige ende

Gravhøjene på Lumsåsens østlige ende er med til at understrege åsens markante terræn, som starter her.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Området er generelt sårbart overfor etablering af tekniske anlæg, som vil påvirke områdets uberørte karakter og de lange udsigter over det nærliggende hav.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER OG UDSIGTER

Området med Yderby og Overby

Området er sårbart overfor ændringer i arealanvendelsen, som vil forstyrre områdets tydelige struktur af kamudskiftning. Dvs., at området er sårbart overfor skovrejsning eller plantagedrift, som vil sløre landskabets åbne fremtoning med lange udsigter og udviske oplevelsen af de afgrænsede rum. Ligeledes er området sårbart overfor ændringer, som vil sløre, eller ødelægge, den oprindelige vej-, bebyggelses- og markstruktur, dvs. sløjfning af hegn, ændringer i terræn eller lignende.

Kystforlandet

Kystforlandet er sårbart overfor etablering af elementer, som vil forstyrre og bryde oplevelsen af kystrummet.



Beskyt
Beskyt og forbedre
Vedligehold
Vedligehold og forbedre
Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Kystforlandet

Kystforlandet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er sårbart. Området får det strategiske mål beskyt, hvilket betyder, at ændringer kun må ske, når det ikke forringer de særlige oplevelser og udsigter i kystrummet.

Området med Yderby og Overby

Området er særligt karakteristisk, i god tilstand og sårbart. Området får derfor det strategiske mål beskyt. Dvs. ændringer kun må ske for at beskytte de karaktergivende landskabselementer, strukturer og rumlige visuelle forhold.

BESKYT OG FORBEDRE

Lumsås

Lumsås er kontrasterende, i dårlig tilstand og rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Området får det strategiske mål beskyt og forbedre. Målsætningen betyder, at ændringer i området ikke må forringe områdets særlige oplevelser, udsigter og fortælling, men skal medvirke til at styrke tilstanden af de karaktergivende landskabselementer, strukturer og rumlige visuelle forhold.

Gniben og langs Yderby Lyng

Området er beliggende i kystforlandet og rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Området er i middel tilstand pga. tilgroning af strandengsarealet mellem moræneknolden og sommerhusområdet. Området får det strategiske mål beskyt og forbedre. Ændringer i området må ikke forringe områdets særlig oplevelser og udsigter, men skal styrke landskabskarakterens tilstand og fortællinger.

VEDLIGEHOLD

Sommerhusområderne

Områderne er kontrasterende og i god tilstand. De får det strategiske mål vedligehold, som betyder, at ændringer i områderne kun må ske under hensyntagen til vedligeholdelse af de karaktergivende landskabselementer og funktioner.

Østervang

Området er karakteristisk og i middel tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold, hvilket betyder, at ændringer kun må ske under hensyntagen til vedligeholdelse af de karaktergivende landskabselementer og funktioner.

ÆNDRE

Odden Færgehavn

Området er karaktersvagt og i dårlig tilstand. Området får det strategiske mål ændre, hvilket betyder, at ændringer i området evt. kan ske for at skabe en ny og bærende landskabskarakter.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på at beskytte og understøtte områdets landskabelige karakter og kulturhistorie i form af kamudskiftningen og det tydelige landskabsbillede, som findes mellem Yderby og Overby.

Planlægning

I forbindelse med kommuneplanens udpegning af et areal til golfbane vest for Yderby, bør der i vid udstrækning tages hensyn til kamudskiftningens hegns-, vej- og bebyggelsesstruktur. Sløjfning af hegn og ændringer af landskabets ordnede struktur vil ødelægge landskabets bærende udtryk og udviske områdets kulturhistoriske fortælling.

Der bør ikke etableres råstofgraveområder i området, idet det vil bryde med områdets eksisterende arealanvendelser og landskabelige udtryk.

Styrkelse af elementer

Lumsås bør styrkes som landskabeligt element i kommunens nordlige del. Åsen er i dag præget af dårlig tilstand. Der bør arbejdes på at styrke åsens landskabelige fremtoning - herunder oplevelsen af de mange markante udsigter fra åsens høje terræn.

Formidling

Karakterområdets geologiske dannelseshistorie, knyttet til variationen i landskabets terræn i form af marine aflejringer og moræneknolde, som pga. landhævningen er blevet forbundet, bør formidles til kommunens borgere og brugere.

NATUR

Beskyttelse

Kystforlandets uforstyrrede natur skal beskyttes og området friholdes for ændringer, som kan forstyrre oplevelsen af kystrummet, herunder udsigterne i Sejerøbugten.

Planlægning

Området bør friholdes for skovrejsning, idet områdets åbne struktur og udsigtsmuligheder, herunder udsigterne fra Lumsås mod syd, vil blive forstyrret af nye skovelementer.

KULTURHISTORIE

Planlægning

Det kan overvejes at tilføre området omkring Odden Færgehavn en ny og bærende landskabskarakter, som kan give det oplevelsesmæssig værdi, fremfor det eksisterende udtryk.

Formidling

Odden rummer en mængde forskelligartede kulturhistoriske fortællinger, som bør understøttes og styrkes.

Odden Færgehavn har haft stor betydning for Oddens udvikling siden 1966. Nærområdet til havnen har fået det strategiske mål ændre, fordi området fremstår karaktersvagt og i dårlig tilstand.

BEBYGGELSE

Beskyttelse

I forbindelse med kommuneplanens udpegning af areal til etablering af hotel, kursus- og konferencecenter øst for Havnebyen bør der tages hensyn til udtrykket af den eksisterende byrand og bebyggelse, som fremstår åben med enkeltstående huse og en enkelte landbrugsejendom.

Der bør ikke etableres ny bebyggelse på Lumsås, som forringer oplevelsen af åsens terræn. I kystlandskabet bør ikke etableres nyt byggeri. Området mellem Yderby og Overby bør friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets ordnede kamudskiftningsstruktur.

Planlægning

Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, herunder under hensyntagen til områdets overordnede bebyggelsesstruktur med bebyggelser langs veje, samt i materialevalg og farver i tråd med den eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse i sommerhusområderne bør placeres i tilknytning til eksisterende sommerhusområder og opføres i tråd med den eksisterende bebyggelse.

Konferencecentret bør, ifølge det strategiske mål beskyt for området, udformes, så det beskytter de karaktergivende landskabselementer, strukturer og rumlige visuelle forhold.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

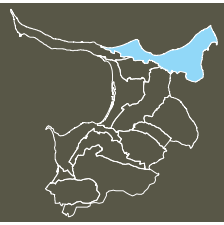
Området bør ikke tilføres yderligere tekniske anlæg, herunder i kystrummene, idet det vil påvirke landskabet i forhold til den akkumulerede effekt af de allerede eksisterende anlæg - herunder de eksisterende anlæg på kysten.

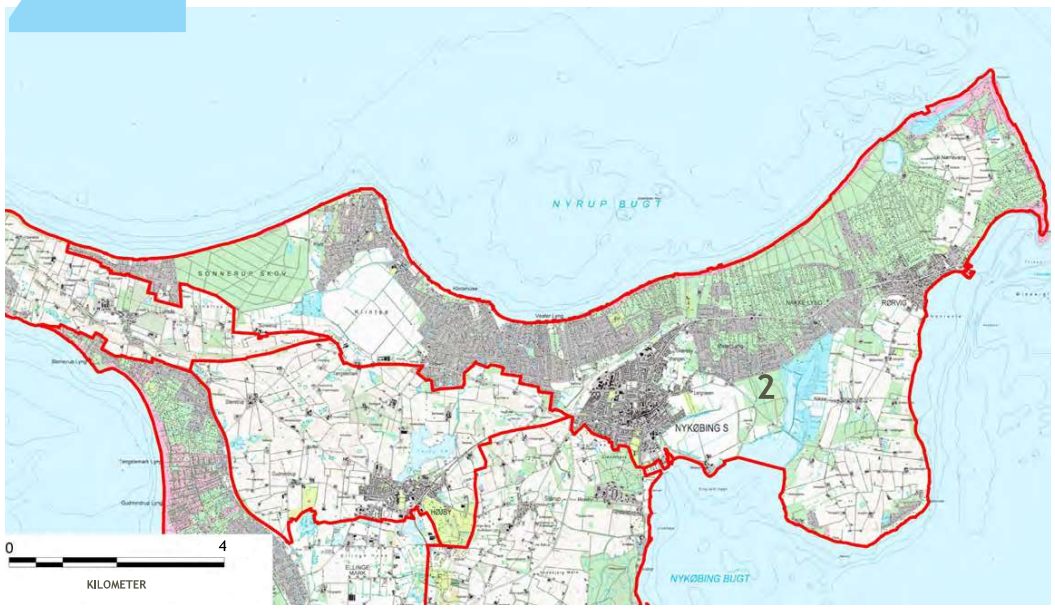
2

KARAKTEROMRÅDE
NORDKYSTEN

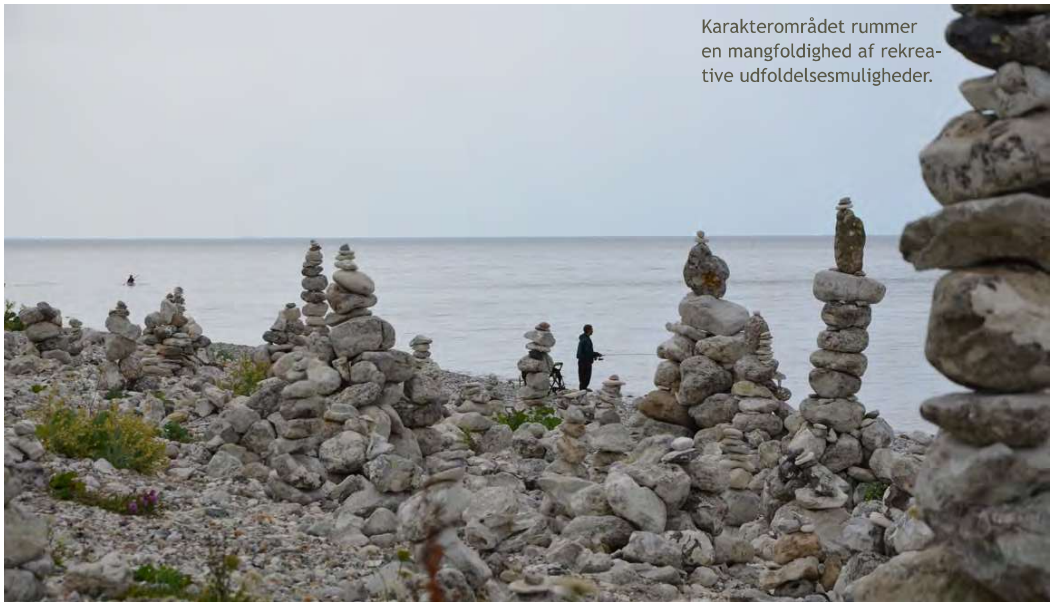
BELIGGENDHED

Mod nord afgrænses området af Kattegat. Her har istiden, havet og vinden skabt en meget varieret kyststrækning, der er samlet i dette karakterområde. Området strækker sig fra Sonnerup Skov i vest til Skansehage og Nakke Hage ved mundingen til Isefjorden mod øst. Mod sydvest er området afgrænset af Lumsås og mod syd og sydøst af de højere beliggende og bakkede dødis- og randmoræne landskaber i hhv. Højby Bakker og Svinninge-Vig Landbrugslandskab.





KARAKTEROMRÅDER



Karakterområdet rummer en mangfoldighed af rekreative udfoldelsesmuligheder.

▲

NØGLEKARAKTER

LAVTLIGGENDE NATUROMRÅDER PÅ MARINE AFLEJRINGER MELLEM HØJERE BELIGGENDE ISTIDSAFLEJRINGER, HVOR AREALANVENDELSEN ER LANDBRUGSDRIFT. OMRÅDET ER KARAKTERISERET AF SKIFTET MELLEM DET LAVTLIGGENDE FLADE OG HØJTLIGGENDE BAKKEDE TERRÆN, NÆRHEDEN TIL HAVET OG ET VELBEVARET KULTURLANDSKAB MED OPRINDELIG BEBYGGELSES- OG VEJSTRUKTUR, MIDDELSTORE MARKER AFGRÆNSET AF LØVTRÆHEGN OG AF ENKELTE STORE TRÆER OG BUSKE. OMRÅDET ER AF MIDDEL SKALA, UDEN TYDELIGE STRUKTURER, RUMMER MANGE UDSIGTER OG FREMSTÅR UBERØRT AF TEKNISKE ANLÆG.

GEOLOGI

Under sidste istid aflejrede isen ler, sand og grus i dette område. Klintbjerge, Nørrevang og Nakke er de højest beliggende moræneparti er, som isen efterlod. Disse kom i tiden efter isens tilbagetrækning til at ligge som øer i stenalderhavet sammen med en række andre øer mod nord, som nu er eroderet bort af havet. De gamle kystskrænter fra stenalderhavet fremstår markante i landskabet på nordvest- og sydøstsiden af Nørrevang og Klintbjerge.

I takt med landhævningen i efteristiden dannedes store strandvoldssystemer med udgangspunkt i moræneøerne, som i dag er forbundet og danner en sammenhængende kyststrækning bestående af moræneknolde og marine aflejringer. En del af det materiale, som er aflejret i strandvoldssystemerne kommer fra de tidligere øer, som lå ud for kysten, men som nu er eroderet bort. I forbindelse med dannelse af strandvoldssystemerne blev Klintsø, Dybesø, Flyndersø og Langesø Mose afsnøret fra havet og ligger i dag som henholdsvis, drænet sø, sø, strandsø/strandeng og mose bag kystlinjen. Store dele af området er overlejret af flyvesand. Især i områderne omkring Nakke Lyng, Nørrevang og langs kysten ses sandet og klitterne.

Jordbunden er varieret fra finsandet jord på de lavereliggende jorde, undtagen øst for Nykøbing, hvor området er domineret af lerjord, og lerblandet sandjord og sandblandet lerjord på de højere beliggende moræne- og dødispartier.

Området er domineret af afvandingskanaler på størstedelen



◀ Lynghede syd for Korshage.

Karakteristisk sommerhusområde ved Klintehuse. ▶





◀ Åbent, bakket, intensivt dyrket dødislandskab på Nakke med oprindelig vej-, bebyggelses- og markstruktur. Nykøbing Bugt ses i baggrunden.

Stenet strandbred syd for Korshage. ▶



af de lavere beliggende arealer. I varierende afstand ind i landskabet findes forskellige våde naturtyper som strandeng, overdrev, rørsump, afsnørede søer m.v. I dødislandskaberne er landbrugsfladerne præget af afløbsløse søer og mindre vandfyldte lavninger.

KYSTEN

Kyststrækningen er karakteriseret af områdets geologiske dannelsesprocesser og domineret af våde naturtyper, som funktion af havets påvirkning og landhævningen.

Kysten i Nyrup Bugt, ud mod Kattegat, er et åbent dansk farvand eksponeret for vind og bølgernes kraft, og rummer dybder mellem 5 og 10 m. Farvandet afgrænses af bueformede strandvolds- og klintekyster. Stranden er bred og af varierende tekstur. Omkring Klint og ud for Sonnerup Skov er stranden stenet, mens den gradvist bliver mere sandet hen mod Vester Lyng. Ud for Nakke Lyng består stranden af rent sand. Ud mod Korshage bliver stranden igen stenet.

Den nordøstvendte kyststrækning, ud mod indsejlingen til Isefjorden, ligger overvejende i læ, men eksponeres dog ved østlige vindretninger. Stranden er her lidt smallere og består af blandet sand og sten. Materialetransporten langs denne kyststrækning er sydgående, hvilket har resulteret i dannelsen af Skansehage, hvor det transporterede materiale aflejres. Stranden en smal og Skansehage afgrænser bugten ved Rørvig, der er en typisk lavenergikyst uden markant erosion og med en smal forstrand.

Samme kysttype findes ned langs kysten ved Nakke, om end kysten påvirkes af stærkere strømme mod syd på halvøen, hvor kysterne overgår til klintkyster.

På den vestlige side af Nakke inde i Nykøbing Bugt er strømhastigheden lav og kysten er en typisk lavenergikyst med tilgroning i tagrør. Hovvig er inddæmmet og fremstår som beskyttet lavbundsområde med rørsump på de vådeste partier og græsset eng på de tørrere.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Området er overordnet karakteriseret ved de geologiske dannelsesprocesser, som har og fortsat påvirker området. Landbrugsdriften findes stadig i dag på de jorde, hvor naturgrundlaget har givet grobund for rationel landbrugsdrift - dvs. på de højtliggende partier. Langs kysten i varierende afstand ind i landskabet findes forskellige våde naturtyper som strandeng, overdrev, rørsump, afsnørede søer m.v.

Området er karakteriseret af større plantager af nåletræ i form af Sonnerup Skov i vest og en stor sandflugtsplantage med bl.a. fyrretræer omkring Nakke Lyng. Området fremstår i dag meget skovpræget, bl.a. med nyere skovrejsning syd for Nakke og skov øst for Nykøbing ud mod Hovvig.

Områdets landbrugsområder i Nørrevang, på Nakke og øst for Nykøbing fremstår med varierende løvtrædhegn bestående af en blanding af træarter. I de afløbsløse lavninger vokser krat og tagrør.

Området rummer byerne Nykøbing, Rørvig og Nakke, samt et antal mindre landsbyer. I det åbne land er området karakteriseret af enkeltliggende gårde. Nykøbing er udviklet betragteligt i forhold til historisk tid, bl.a. som endestation for jernbanen fra Holbæk. Byens oprindelige hovedgade er fortsat erkendelig i bymidten. Rørvig opleves ikke som selvstændig landsby, men er vokset sammen med det omgivende sommerhusområde. Landsbyen Nakke har stadig sin oprindelige landsbystruktur og understreger områdets oprindelige landbrugslandskab fra udskiftningens tid. I det åbne land i Nørrevang og på Nakke er området karakteriseret af udflyttergårde, ligeledes som funktion af udskiftningen i slutningen af 1700-tallet og starten af 1800-tallet. Området fremstår uberørt af større tekniske anlæg.

KULTURHISTORIE

Hele området er formet og skabt af havets og istidens processer, og dette naturgrundlag har skabt grundlaget for det kulturhistoriske lag, som fortsat kan aflæses i de områder, hvor der også i dag dyrkes landbrug.

I disse områder er det udflytningen af gårdene på de gode jorde i forbindelse med udskiftningen i starten af 1800-tallet, som dominerer billedet. Områderne - Nørrevang og Nakke - rummer fortsat stærke spor af både den oprindelige bebyggelses-, mark- og vejstruktur.

Området vest for Nørrevang tilplantedes fra 1867 med Bjerg- og Klitfyr for at dæmpe sandflugt. Gårdene mistede deres græsningarealer, men den gode jord i Nørrevang blev



◀ Flyndersø på nordkysten af Rørvig Halvø. Søen er opstået som strandsø, afsnørret af strandvolde af sten.

Hovvig set fra Nakke ud mod Nykøbing Bugt. ▶





◀ Gamle stynede piletræer på Nakke, som historisk blev anvendt til gærdsel (som materiale til indhegnning af marker med græsning).

Klintebjergs op til 35 m høje klinter ud mod Kattegat. ▶



sikret. Dette og andre af de lavereliggende sandede arealer, som tidligere rummede græsningsarealer for områdets landsbyer og gårde, er overlejret af nyere tids anlæg af sommerhuse i sidste halvdel af 1900-tallet.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Områdets overordnede skala er middel. I hele området skaber større og mindre skove barrierer for udsigterne i landskabet, samt lukkede rum. Herunder er det meste af områdets kyststrækning kun synlig i det smalle kystforland, idet områderne nær kysterne er bevoksede.

Karakterområdet fremstår komplekst, idet den overordnede landskabskarakter består af samspillet mellem forskellige terræntyper, arealanvendelser, bebyggelsesstrukturer m.v. Men det er netop dette komplekse samspil, som formidler områdets fortælling og dannelseshistorie. Området rummer ingen overordnet tydelig struktur i landskabet, men fremstår roligt og uforstyrret af tekniske anlæg.

Områdets visuelle relationer til naboområderne er primært tilknyttet kystforlandet, idet det meste af området er lavere beliggende end naboområderne. De nærligende kyster i Nykøbing Bugt og på den anden side af Isefjorden fremstår tydeligt. Lumsås opleves som markant element i nabokarakterområdet i den sydvestlige del af området.

DELOMRÅDER

Klintsø

Klintsø er drænet og opdyrket og fremstår derfor kontrasterende i forhold til den generelle landskabskarakter. Hovvig er ligeledes et inddæmmet areal, men er delvist ført tilbage til sin oprindelige hydrologi, og fremstår som rørsump og engareal, hvor Klintsø fortsat rummer intensiv landbrugsdrift. Klintsø ligger som en åben og helt flad dyrkningsflade i et cirkelformet landskabsrum, der afgrænses af den ubrudte bevoksning i tilknytning til de omkringliggende sommerhusområder mod nord og øst.

Mod syd er der visuel sammenhæng til det højere beliggende og storbakkede dødislandskab omkring Højby. Selve Klintsø fremstår enkel med middel skala og ordnet struktur, kun enkelte levende hegn bryder dyrkningsfladen.

Mod vest strækker sig et lavtliggende område, der dels ligger som mose med tagrør og pilekrat, dels ligger som dyrkede arealer, som ligger hen langs Sonnerup Skov og ud til Oddenvej.

Sommerhusområderne

Den arealmæssigt dominerende bebyggelsesstruktur på Nordkysten er de store sammenhængende sommerhusområder ved Klint, Klintehuse, Vester Lyng, Øster Lyng, Nakke Lyng, ved Rørvig, mellem Skansehage og Korskage, samt et lille område vest for Sonnerup Skov. De fremstår alle med et overordnet udtryk som en lysåben plantage, hvor bebyggelsen, i form af sommerhuse, ligger som små synlige enkeltelementer under træerne. Områderne er domineret af skovfyr, i blanding med birk, eg og andre arter knyttet til sandede og vådere jorde.

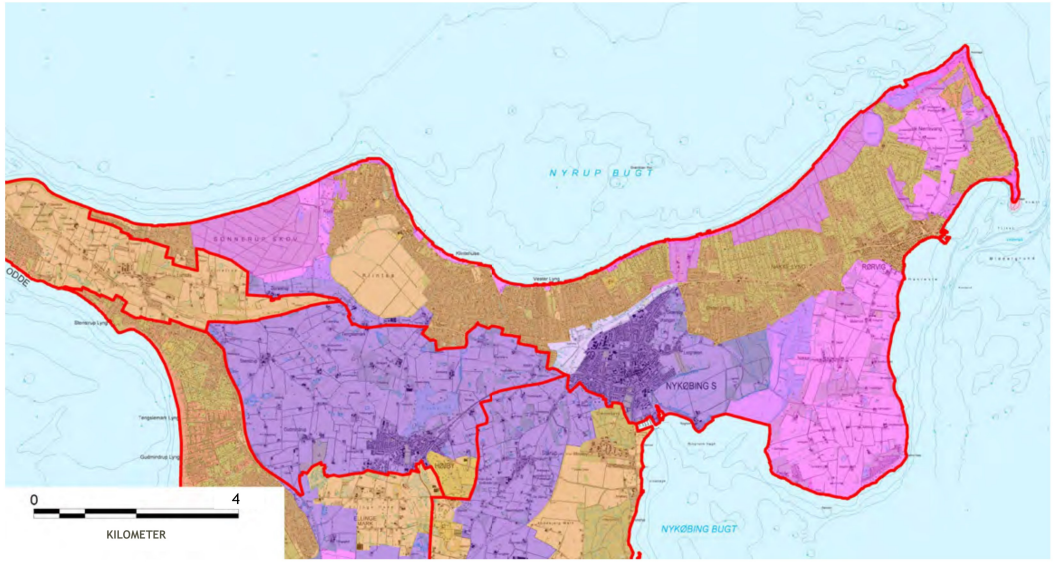
Sommerhusene er etableret op gennem 1900-tallet, primært efter 1945, hvor de næringsfattige hede- og sandflugtsområder i midten af 1800-tallet var blevet koloniseret af husmandsbrug. Dog er f.eks. Nakke Lyng etableret i sandflugtsplantagen, hvor den gamle Rørvig landsby menes at have ligget, inden gårdene måtte fraflyttes efter en sandstorm i 1527. Området var efterfølgende græsningsoverdrev for gårdene i Nakke Lyng og Rørvig, men jorden var for ringe til husmandsudstykning efter Landboreformerne.

KYSTFORLANDET

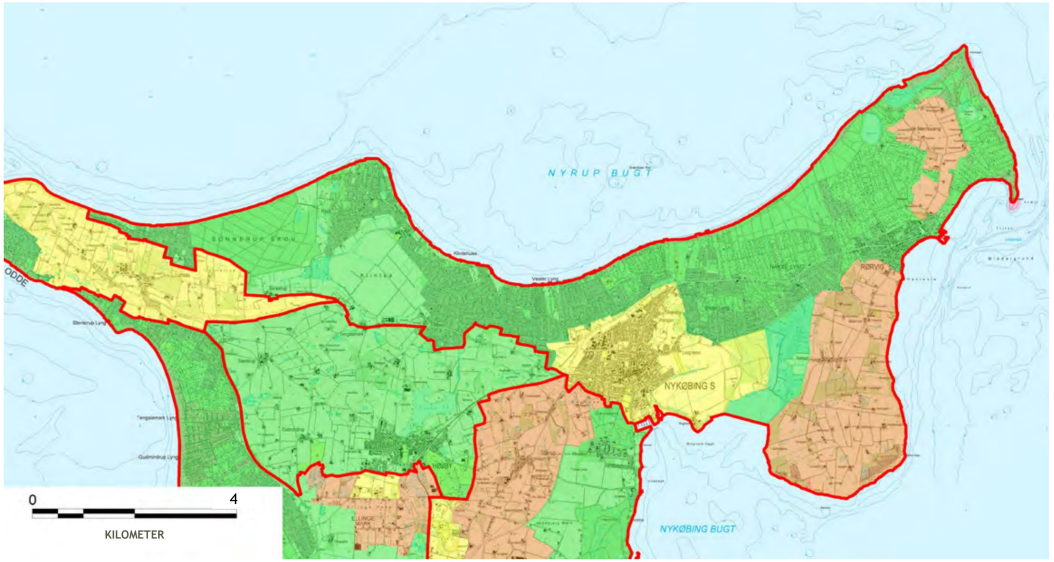
Kystforlandet er forholdsvist smalt, hvilket skyldes det overvejende flade terræn. Udsigterne over havet findes primært helt tæt ved kysten eller fra klitterne nær stranden.

Pga. kystlinjens bugtede form er der tydelige visuelle sammenhænge på langs af kysten. Kysterne har overordnet set et roligt og uforstyrret præg. I området omkring Klintehuse præges kyststrækningen dog af sommerhuse, som ligger tæt ved kysten. Fra den østvendte side af Korshage er tydelig visuel sammenhæng til modstående kyst ved Hundested.

Fra kysten ved Skansehage er visuel sammenhæng til kysten ved Rørvig og Nakke. Ved Rørvig opleves primært havnen, mens den øvrige kyststrækning er grøn og uforstyrret. Fra Nakke opleves Odsherreds modstående kyster i Nykøbing Bugt tydeligt mod syd.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

UDFORDRINGER

I kommuneplanen er et større område på Nakke udpeget som positivområde for skovrejsning. En del af området er allerede tilplantet.

Områdets nordøstlige del er råstofinteresseområde.

Det eksisterende Rørvig Kurbad kan, ifølge kommuneplanen, anvendes til etablering af Hotel, kursus- og konferencecenter, og der kan etableres feriecenter ved Nordstrand.

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Størstedelen af karakterområdet

I størstedelen af området fremstår de karaktergivende landskabselementer og rumlige visuelle forhold, samt områdets kulturhistoriske oprindelse særligt tydeligt.

Samspillet mellem naturområder og landbrugsarealer på de forskellige terrænformer med jordbundens tilhørende beskaffenhed formidler tydeligt samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi. Området vurderes derfor som særligt karakteristisk.

KARAKTERISTISK

Øst for Nykøbing

I et større området øst for Nykøbing med marker og skov fremstår områdets nøglekarakter tydeligt, og samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi er ligeledes tydelig. Området er dog præget af udvikling og nærheden til Nykøbing. Derfor vurderes området at være karakteristisk.

KARAKTERSVAGT

Vejområde nord og vest om Nykøbing

I en smal bræmme nord og vest om Nykøbing er landskabet præget af fragmentering og nærheden til Nykøbing uden sammenhæng til resten af landskabets karakter. Derfor vurderes området at være karaktersvagt.

KONTRASTERENDE

Klintsø

Klintsø er menneskeskabt og fremstår som ordnet element i det ellers strukturløse landskab. Området vurderes derfor at være kontrasterende.

Sommerhusområderne

Sommerhusområderne fremstår med deres flade, lavtliggende terræn, lukkede plantagepræg, arealanvendelse, samt ordnede bebyggelses- og vejstruktur, som kontrasterende i forhold til resten af karakterområdet.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af karakterområdet

I størstedelen af området er den kulturhistoriske oprindelse intakt, de karaktergivende landskabselementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og områderne fremstår upåvirkede af tekniske anlæg.

Klintsø

Klintsø fremstår, i forhold til sin oprindelse, intakt. Områdets karaktergivende landskabselementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og området er uforstyrret af tekniske anlæg. Området vurderes derfor at være i god tilstand.

Sommerhusområderne

Sommerhusområderne fremstår intakte i forhold til deres oprindelse. De karaktergivende elementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og området er upåvirket af tekniske anlæg.

MIDDEL

Nørrevang

Området fremstår intakt i forhold til den oprindelige vej-, bebyggelses- og markstruktur. Området ligger som en ø med sommerhusområder på alle sider, som påvirker landskabsoplevelsen. Den kulturhistoriske oprindelse er delvist udvisket, den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer er god, men området påvirkes af nærområderne. Tilstanden vurderes at være middel.

Nakke

På Nakke fremstår den oprindelige vej-, bebyggelses- og markstruktur intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse, men områdets vedligeholdelsesmæssige tilstand er påvirket af områder med ekstensiv drift, juletræsplantager og skovrejsning, som bryder den visuelle sammenhæng til det omkringliggende vand. Området rummer en enkelt vindmølle, men fremstår ellers uberørt af tekniske anlæg. Området vurderes at være i middel tilstand.

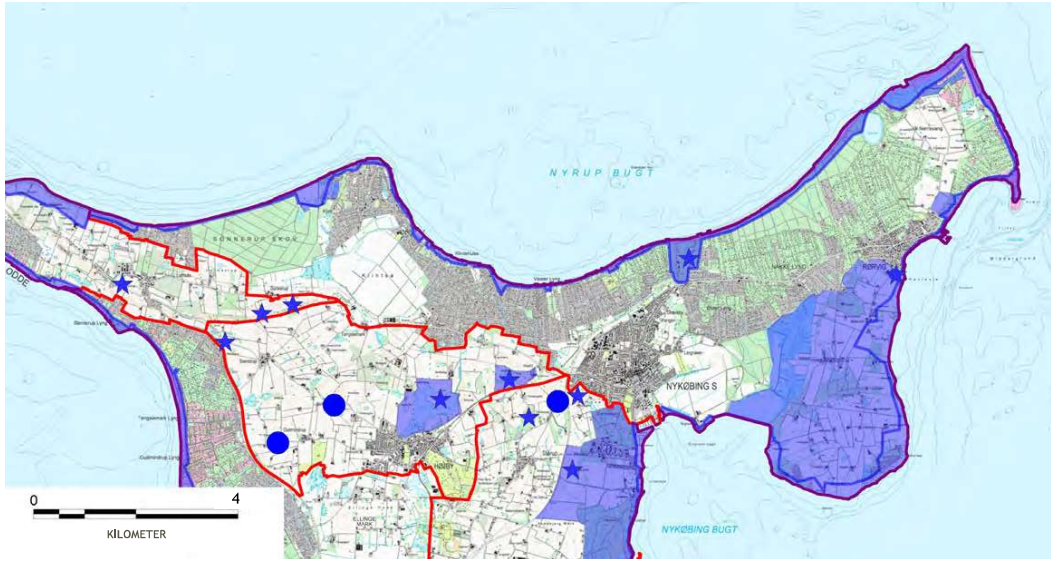
Øst for Nykøbing

I området øst for Nykøbing vurderes områdets kulturhistoriske oprindelse at være delvist udvisket. Områdets karaktergivende elementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand, idet arealanvendelsen er bibeholdt. Området fremstår delvist præget af nærheden til Nykøbing. Området vurderes derfor at være i middel tilstand.

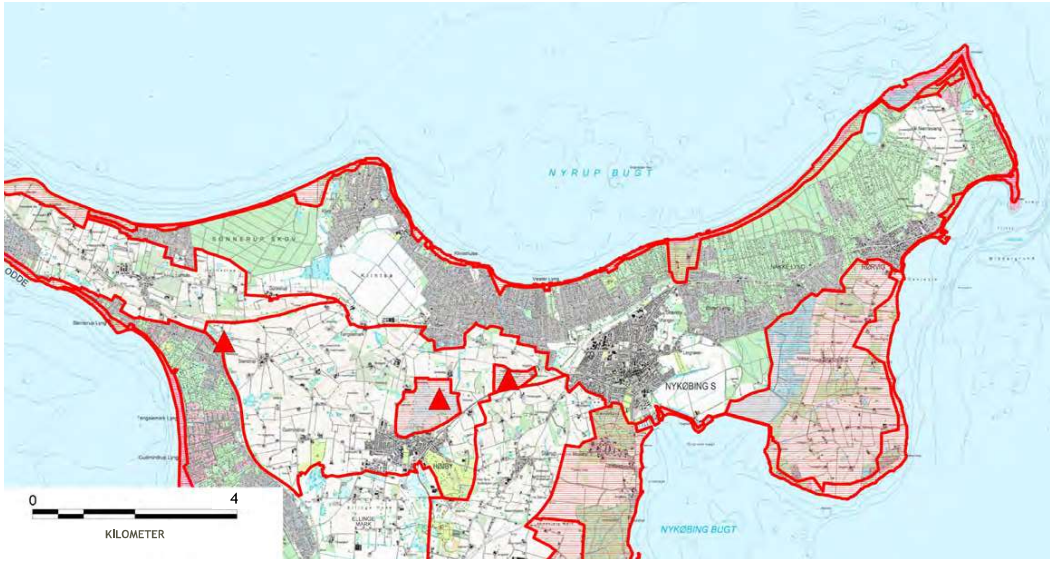
DÅRLIG

Vejområde nord og vest om Nykøbing

I vejområdet nord og vest om Nykøbing er områdets kulturhistoriske oprindelse udvisket, de karaktergivende elementer er udvisket og præget af nærheden til Nykøbing.



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Langs kysten

Klintebjerg er en markant bakkeformation, der danner et fremskudt næs på kystlinjen. Bakkeformationen er bebygget med sommerhuse i langt størstedelen af dens udstrækning. Den vestlige del, som også er den mest markant bakkede del, er friholdt for bebyggelse. Her opleves bakkeformationens meget stejle skråninger tydeligt med den åbne overdrevsvegetation, som præger de afgræssede skrænter. Ud mod kysten danner bakkeformationen stejle skrænter. De er gravet væk på en mindre strækning, hvor der tidligere er blevet gravet efter kalk i de kalkrige aflejringer, som danner Bjergene. Vest og sydvest for bakkeformationen ligger et lavtliggende og fladt område, som er hævet havbund og marine aflejringer. Mod skovbrynet af Sonnerup Skov græsses et større sammenhængende strandengsareal.

Fra de højest beliggende og kystnære dele af Klintebjerg er vid udsigt over kystlandskabet. Mellem Sonnerup Skov og den vestlige del af Klintebjerge findes et velafgrænset rum omkring de græssede strandengsarealer op mod skoven og overdrevene på Klintebjerg-bakkerne. Sonnerup Skov danner en klar visuel grænse mod vest, mens Klintebjerg Bakkerne danner afgrænsningen mod øst. I dette område findes velbevarede stendiger. Udsigten over kystlandskabet præges mod vest af den lavtliggende Sonnerup Skov, som ligger helt ud mod kysten og den højtliggende Lumsås.

Nord for Nakke Lyng ligger sandflugtsplantagen etableret i 1867. Plantagens bakkede terræn er således gamle indlandsklitter. I den nordøstlige ende af plantagen ligger den afsnørede Dybesø. Dybesø ligger som et velafgrænset rum med dens åbne vandflade omkranset af tæt bevoksning. Søen opleves kun lokalt.

På Korshage dominerer hedevegetationen og et større strandengsområde omkring Flyndersø. Et forholdsvist bredt bælte af lyng og græshede ligger mellem forklitten ud mod strandbredden og overgangen til de bagvedliggende sommerhusområder. Bag Flyndersø rejser den gamle kystskrænt sig. Den er imidlertid ikke synlig pga. en række af sommerhuse omkranset af bevoksning, som ligger foran skrænten.

Ved Skansehage dominerer de lysåbne naturtyper uden markant bevoksning. Fra den østvendte kyst er der tydelig visuel sammenhæng med den modstående kyst ved Hundested, som præges af de stejle skrænter nord for Hundested og byens røde tage.

Hovvig ligger ud til Nykøbing Bugt og i læ af Nakke. I 1902 blev tørlægningen opgivet, siden har arealet ligget hen med vandflader, rørsumpe og tilgrænsende enge i øst og skov i vest. Hovvig kan besøges langs en dæmning på tværs 500 m inden for havdiget, hvor der findes et fugletårn.

Nakke

Såvel landsbyen Nakke som hele moræneknolden Nakke formidler tydeligt områdets kulturhistoriske fortælling i form af den oprindelige vej-, gård- og markstruktur, samt oplevelsen af dette oprindelige landbrugslandskabs visuelle sammenhæng med Isefjorden, Nykøbing Bugt og udsigter til landskaberne på de modstående kyster. Områdets kyststrækning rummer kystklinter ved Nakke Hage.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Rørvig Mølle

Rørvig Mølle ligger åbent udenfor Rørvigs sydlige bygrænse og opleves ved ankomsten til byen fra syd fra landbrugslandskabet på Nakke. Møllen er dog kun synlig i nærområdet.

Rørvig Kirke

Rørvig Kirke ligger på en markant høj midt i plantagen i overgangen mellem Vester Lyng og Nakke Lyng. Rørvig landsby, som ligger 1½ km mod øst, siges at have ligget ved kirken, men efter en sandstorm i 1527 flyttede 22 gårde til den nuværende landsby.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Området er generelt sårbart overfor, at sommerhusområderne får overtaget i landskabsbilledet. Området er i dag karakteriseret af en balance mellem det oprindelige landbrugslandskab, naturen langs kysterne og sommerhusområderne.

Sommerhusområderne er således placeret i oplevelsesrigt landskab, men brydes denne balance vil sommerhusområderne blive identitetsløse i et landskab alene karakteriseret ved fritidshusbyggeri i nærheden af en stor by, Nykøbing. Presset på landbrugsområdet i Nørrevang er et godt eksempel på denne udvikling.

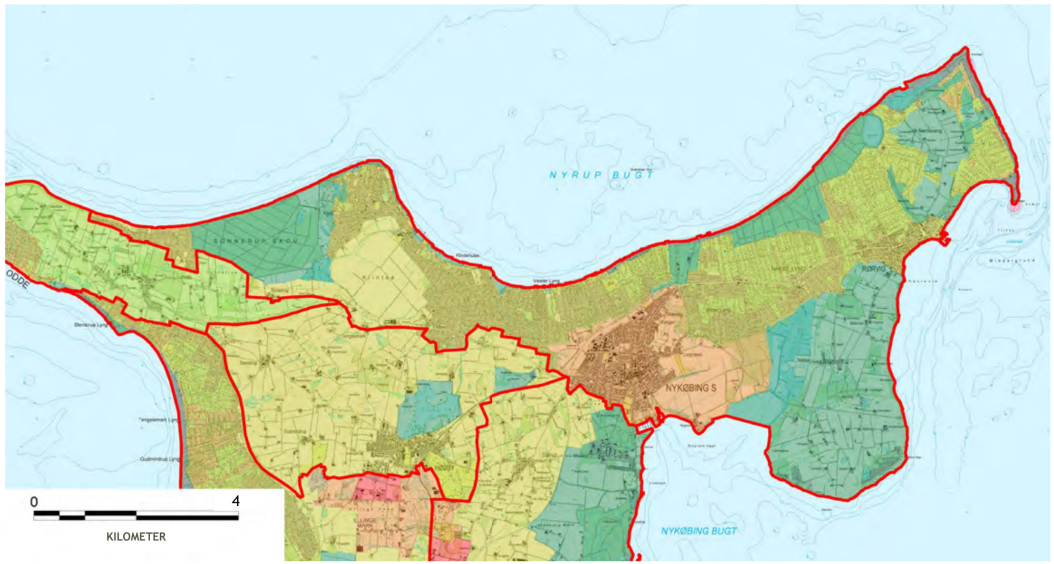
SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER OG UDSIGTER

Nakke

Området er sårbart overfor ændringer i arealanvendelsen, herunder yderligere skovrejsning eller plantagedrift, som vil forstyrre oplevelsen af det samlede landbrugslandskab med den oprindelige vej-, bebyggelses- og markstruktur.

Kystforlandet

Kystforlandet er sårbart overfor etablering af elementer, som vil forstyrre og bryde oplevelsen af kystrummet.



Beskyt
Beskyt og forbedre
Vedligehold
Vedligehold og forbedre
Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Kystforlandet og oplevelsesrige områder langs kysten

Kystforlandet, samt en række områder langs kysten, er særligt karakteristiske, i god tilstand, rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er sårbare. Områderne får det strategiske mål beskyt. Ændringer bør kun ske, når det ikke forringer de særlige oplevelser og udsigter i områderne.

Nakke

Nakke er særligt karakteristisk, i middel tilstand, rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er sårbart. Området får derfor det strategiske mål beskyt. Dvs. ændringer i området kun må ske for at beskytte de karaktergivende landskabselementer, strukturer og områdets fortælling.

Nørrevang

Nørrevang er særligt karakteristisk og i god tilstand. Området får det strategiske mål beskyt. Dvs. ændringer i området kun må ske for at beskytte de karaktergivende landskabselementer, strukturer og områdets fortælling.

VEDLIGEHOLD

Klintsø

Klintsø er kontrasterende og i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Området får derfor det strategiske mål vedligehold, som betyder, at ændringer i området kun må ske under hensyntagen til vedligeholdelse af de karaktergivende landskabselementer og funktioner.

Sommerhusområderne

Områderne er kontrasterende og i god tilstand. Områderne får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at ændringer kun må ske under hensyntagen til vedligeholdelse af de karaktergivende landskabselementer og funktioner.

Øst for Nykøbing

Området øst for Nykøbing er karakteristisk og i middel tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold. Målsætningen betyder, at ændringer i området kun må ske under hensyntagen til vedligeholdelse af de karaktergivende landskabselementer og funktioner.

ÆNDRE

Vejområde nord og vest om Nykøbing

Området øst for Nykøbing er karaktersvagt og i dårlig tilstand. Området får det strategiske mål ændre, hvilket betyder, at ændringer i området evt. kan ske for at skabe en ny og bærende landskabskarakter i området.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på at beskytte og understøtte områdets landskabelige karakterer, herunder områdets oplevelsesmæssige balance og samspil mellem naturområderne langs kysten, det oprindelige landbrugslandskab på de frugtbare, højtliggende jorde og sommerhusbebyggelserne. Kystforlandets uforstyrrede natur skal beskyttes og området friholdes for ændringer, som kan forstyrre oplevelsen af kystrummet, herunder udsigterne til modstående kyster.

Formidling

Områdets aktive geologiske dannelsesprocesser i kystzonen bør understøttes og deres historie formidles til kommunens borgere og brugere.

NATUR

Planlægning

Området bør friholdes for yderligere skovrejsning, idet områdets eksisterende skovpræg er med til at mindske de udsigtsmuligheder og store landskabsoplevelser, som området rummer i kraft af både de højtliggende og lavereliggende partier, samt områdets særlige karakter. F.eks. medfører den nye skovrejsning på Nakke, at indblikket til Nykøbing og Anneberg-området fra Nakke brydes af de nyanlagte skovpartier på Nakke, samt skovområdet vest for Hovvig.

KULTURHISTORIE

Formidling

Områdets kulturhistoriske fortællinger, fra landbrugets udviklingshistorie og sandflugtarealer til etablering af sommerhusområder, fremstår særligt tydeligt i området og bør beskyttes og formidles til kommunens borgere og brugere.

BEBYGGELSE

Planlægning

Ny bebyggelse i sommerhusområderne, herunder etablering af Nordstrand Feriecenter, bør placeres i tilknytning til eksisterende sommerhusområder og opføres i tråd med den eksisterende bebyggelse. Etableringen bør tage hensyn til oplevelsen af den nærliggende Rørvig Kirke. Ændringer i forbindelse med Hotel, kursus- og konferencecenter i Rørvig Kurbad bør ligeledes udføres i tråd med den eksisterende bebyggelse. I kystlandskabet bør ikke etableres nyt byggeri.

Landbrugsområderne bør friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede terræn og struktur af veje og skel. Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og i materialevalg og farver i tråd med den eksisterende bebyggelse.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

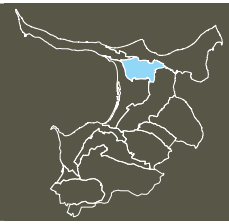
Området bør ikke tilføres tekniske anlæg, herunder i kystrummene, idet det potentielt vil forstyrre oplevelsen af områdets terræn og andre karaktergivende landskabselementer og strukturer, herunder de visuelle sammenhænge til modstående kyster.

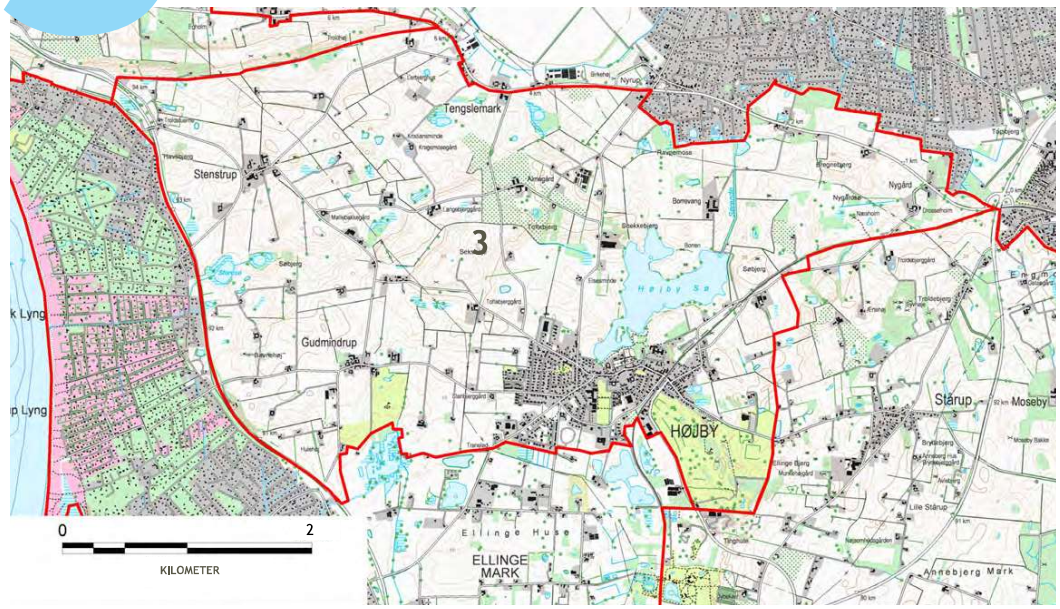
3

KARAKTEROMRÅDE
HØJBY BAKKER

BELIGGENDHED

Karakterområdet er omkranset af nordkystens og Sejerøbugtens sommerhuslandskaber mod syd, vest og nord. Mod øst grænser området op til Svinninge-Vig Landbrugslandskab. Området adskiller sig fra naboområderne med store bakker med intensivt dyrkede marker og større ekstensivt dyrkede lavbundsområder og søer.





KARAKTEROMRÅDER



Det højtliggende storbakkede terræn nord for Gudmindrup.

NØGLEKARAKTER

LANDSKABET KARAKTERISERES VED TERRÆNNETS STORE BAKKER MED INTENSIVT DYRKEDE, MELLEMSTORE MARKER OPDELT AF DELVIST BEVOKSEDE HEGN OG DIGER SAMT BEVOKSEDE LAVNINGER MED STØRRE OG MINDRE SØER OG VANDHULLER. HØJT BELIGGENDE LANDSBYER OG ENKELTLIGGENDE GÅRDE OG HUSE LIGGER SPREDT I LANDSKABET.

GEOLOGI

Området er et dødislandskab delvist dannet på en randmoræne. Terrænet er karakteristeret af retningsløse store bakker og lavninger.

Jordbunden er leret med ferskvandsaflejringer i lavninger.

Der er mange mindre vandhuller og søer spredt i området samt to større søer, Højby Sø og Nygård Sø (genoprettes til sø i efteråret 2012), i områdets østlige del. Fra Højby Sø løber en gravet nordgående kanal, Sørenden, til Kattegat.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Landskabets karakter udspringer af landboreformernes gennemførsel med udskiftning af områdets landsbyer omkring år 1800.

Landskabet domineres af intensivt dyrkede marker med kratbevoksninger omkring mindre vandhuller og lavbundsområder. Enkelte større græsnings- og naturarealer ses ved Højby Sø og Nygård Sø.

Bevoksningen i landskabet består af levende hegn og bevoksede diger med varierende tæthed og sammenhæng, der afgrænser markerne. Øvrig bevoksning ses omkring bebyggelser og som tætte kratbevoksninger i lavbundsområder.

Bebyggelsesstrukturen karakteriseres af landsbyer højt placeret i bakkerne. Højby er udbygget og har kirke og jernbanestation. Uden for landsbyerne ligger enkeltliggende gårde, huse og husmandssteder spredt hovedsagligt langs vejene. Enkelte gårde har store drifts-/staldbygninger.

To mindre forløb af højspændingsledninger krydser området og en telemast står nordvest for Højby. Jernbanen mellem Nykøbing og Holbæk løber i områdets østlige grænse.



◀ Højby Sø set fra øst.

Udsigten mod Trundholm Mose fra vejen mellem Højby og Gudmindrup. Det grønne areal i mellemgrunden er golfbanen ved Gudmindrup. ▶





◀ Store landbrugsbygninger nord for Højby Sø.

Området i lavningen er Nygård Sø, der skal genorettes til sø. Buskene skjuler voldstedet der ligger midt i området. ▶



KULTURHISTORIE

Områdets kulturhistorie kan aflæses i landsbyernes og gårdens beliggenhed i landskabet. Landsbyernes placering højt i forhold til det omgivende terræn går tilbage til middelalderen, og gårdene ligger tæt langs vejen, der går gennem byerne, hvilket er typisk for vejlandsbyer. De enkeltvise gårde spredt i landskabet er bygget i forbindelse med udskiftningen omkring år 1800.

Højby har, med sin kirke, haft større betydning end de øvrige landsbyer. Den fik yderligere betydning som stationsby omkring år 1900, med jernbanen som gav forbindelse til Nykøbing og Holbæk. Byen er videreudviklet i 2. halvdel af 1900-tallet med udstykninger især mod vest og syd.

To gamle voldsteder, Borren i Højby Sø og Næsholm i den fremtidige Nygård Sø, er forsvarsværker fra den tidlige middelalder omkring 1100-tallet. Begge er placeret forsvarsmæssigt godt med udsyn og vand omkring sig.

Ved Troldehøj, i områdets nordvestlige del, findes en velbevaret dobbeltkamret jættestue, kaldet Troldstuerne.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

Det bakkede terræn og de delvist bevoksede hegn og diger i markskellene samt tætte bevoksninger i lavninger danner middelstore landskabsrum. Markskel og vejforløb løber op over bakkerne i stedet for at sno sig langs foden, hvilket fremhæver de store bakker.

Landskabet opleves som enkelt med landbyer, gårde og huse langs vej og middelstore marker delvist afgrænset af bevoksning.

I den østlige del af området er der udsigt over Højby Sø og Nygård Sø. Fra de store bakker, især i den vestlige del af området, er der udsigt på tværs af landskabet til naboområderne mod syd over det flade landskab omkring Trundholm Mose og mod nord over Klintsø.

I områdets vestlige del er der på højdepunkter udsigt til Kattegat mod nord og Sejerø Bugt mod vest.

Landskabet opleves kun svagt forstyrret af gennemløbende højspændingsledninger, jernbanetracé og telemast nordvest for Højby.

DELOMRÅDE

Højby rekreative anlæg

Sydøst for Højby ligger sportsanlæggene. Området omfatter golfbane, tennisbaner og sportsanlæg anlagt inden for de sidste 50 år, golfbanen med senere udvidelser.

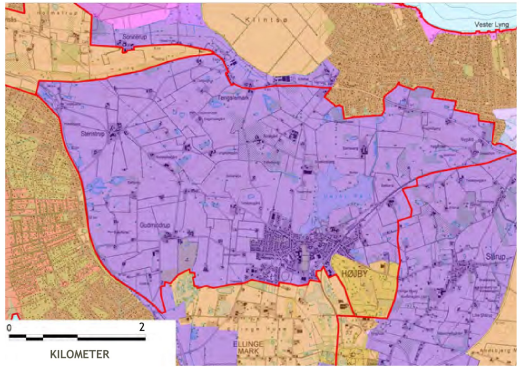
Områderne fremstår som typiske sportsanlæg, karakteriseret af velplejede græsarealer, grusarealer, trådhegn og flag. Anlæggene afgrænses af tætte levende hegn, som lukker fuldstændig for indsigt til og udsigt fra områderne.

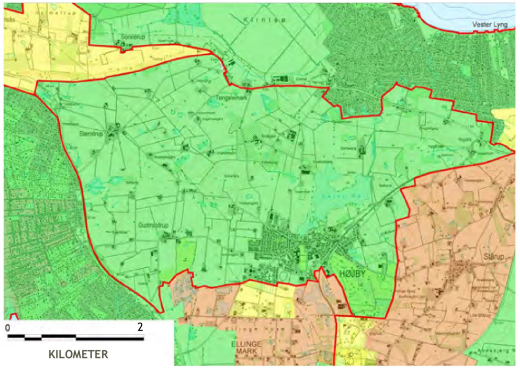
UDFORDRINGER

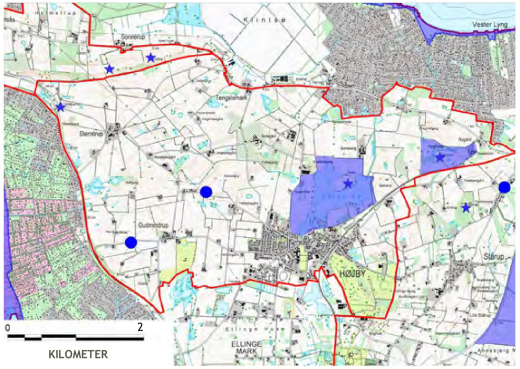
I forbindelse med kommuneplanen er der i områdets nordlige del udpeget et område til etablering af et nyt rensningsanlæg ved Tengslemark.

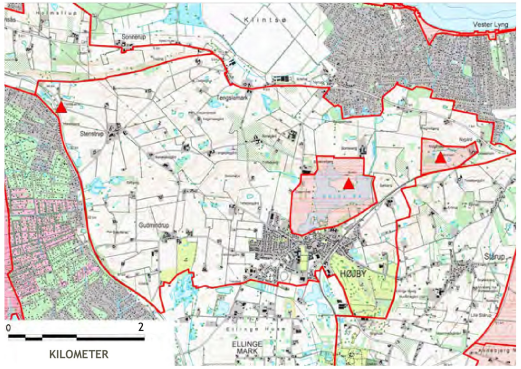
Området rummer endvidere et positivområde i forbindelse med skovrejsning i den østlige del.

Øst, syd og vest for Højby, samt et lille område nord for Højby er råstofinteresseområde.









KARAKTERSTYRKE

KARAKTERISTISK

Hele området bortset fra Højby rekreative anlæg

De karaktergivende elementer fremstår tydelige i området, i form af store bakker og lavninger, intensivt dyrkede marker, delvist bevoksede hegn og diger, højtliggende landsbyer og spredte huse og gårde. Karakterens kulturhistoriske oprindelse, med udskiftede gårde, er tydelig.

Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses tydeligt i gårdenes beliggenhed spredt i landskabet midt på deres jord eller samlet i landsbyerne med omkringliggende marker, der går helt ind til gården.

KONTRASTERENDE

Højby rekreative anlæg

Det rekreativ landskabet i området står i kontrast til den øvrige landskabskarakter. Tidsdybden er nyere end i de omkringliggende landskaber og der er ingen sammenhæng mellem naturgrundlaget og det kulturskabte rekreative landskab.

Området fremstår altså med en ny bærende karakter i form af velplejede græs- og grusarealer, tætte indhegnede områder, flag, m.m.

TILSTAND

GOD

Hele området bortset fra Højby rekreative anlæg

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området, kun delvist udvisket pga. nedlagte diger og hegn. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god.

Landskabet er moderat påvirket af to gennemløbende højspændingsledninger og telemasten nordvest for Højby. Ved Højby Sø forstyrres landskabet af store staldbygninger tæt på bredden.

Højbys rekreative anlæg

Området vurderes at være i god tilstand. Områdets oprindelse som sportsanlæg fremstår intakt og de karaktergivende elementer vurderes at være i god vedligeholdelsesmæssig tilstand.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Områderne omkring Højby Sø og Nygård Sø giver særlige oplevelsesmuligheder i form af smukke udsigter over landskabet og fortællingerne om de to voldsteder Borre og Næsholm. Ved Højby Sø forstyrres udsigten delvist af store staldbygninger nord for søen.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Voldstederne Borre og Næsholm er i sig selv særlige oplevelsesrige elementer med deres oprindelse tilbage i 1100 tallet.

Den dobbeltkamrede jættestue ved Stenstrup er et særligt oplevelsesrigt enkeltelement.

OPLEVELSESRIGE UDSIGTSPUNKTER

Der er mulighed for at opleve det bakkede dyrkningslandskab med særlige udsigtsmuligheder fra bakkerne i den østlige del af området. Her er der bl.a. er udsigt til havet mod nord og vest.

Landsbyerne Gudmindrup og Stenstrup, med deres gårde placeret langs vejens snoede forløb, er en del af oplevelsen af den landskabelige sammenhæng i området.

SÅRBARHED

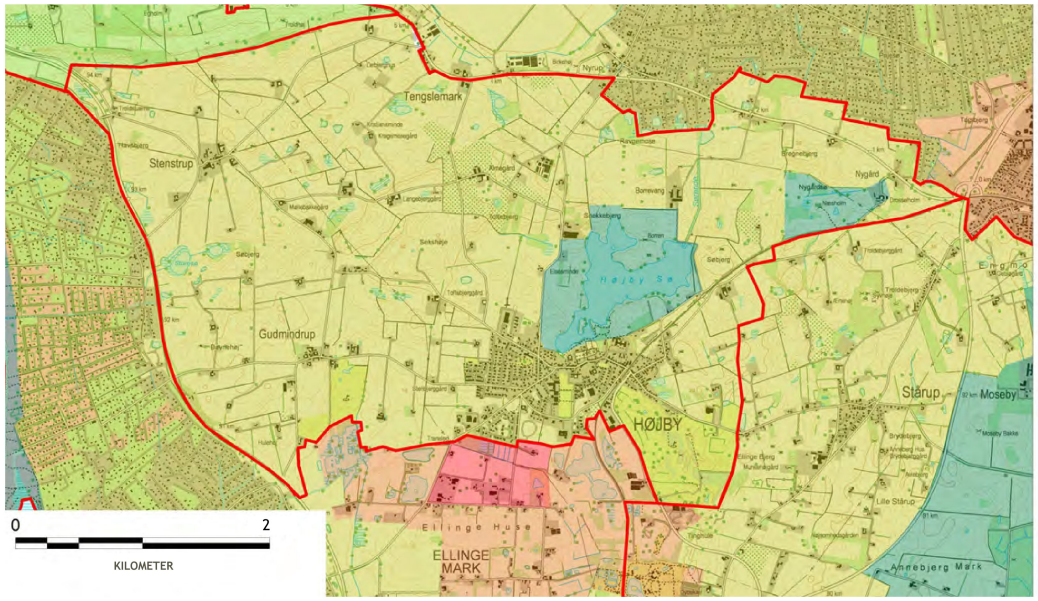
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Landskabet vurderes sårbart overfor ændringer, der svækker landskabets åbne karakter - især for ændringer, der begrænser eller forringer udsigtsforholdene i områdets vestlige del. Det er derfor sårbart overfor ny bebyggelse, tekniske anlæg og skovrejsning.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER OG ENKELTELEMENTER

De særligt oplevelsesrige områder omkring Borren og Næsholm er særlig sårbare overfor ændringer, der kan udviske eller forringe områdets kulturhistoriske fortællinger.

Troldstuerne ved Stenstrup udgør et særligt sårbart enkeltelement.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Områderne omkring Højby Sø og Nygård Sø, med de to voldsteder Borre og Næsholm, giver særlige oplevelsesmuligheder i form af smukke udsigter over landskabet og tydelige historiske levn fra middelalderen. Tilstanden af områderne er middel. De eksisterende kvaliteter bør beskyttes og tiltag der kan styrke kvaliteterne, bør støttes.

VEDLIGEHOLD

Landskabet i resten af området samt Højbys rekreative anlæg har fået det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at der ved ændringer i området bør lægges vægt på at tilpasse disse til den eksisterende landskabskarakter.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på, at områdets landskabskarakter vedligeholdes og karaktergivende strukturer bevares.

Planlægning

I områder med særlige udsigter bør der lægges vægt på at bevare udsigterne og oplevelsen af kystlandskabet.

Nye råstofgraveområder bør etableres i tilknytning til tidligere råstofgraveområder, så nye dele af landskabet ikke påvirkes og fragmenteres af denne arealanvendelse. Der bør lægges vægt på, at råstofgraveområderne ikke fremstår synlige i landskabet, f.eks. ved at områderne skærmes med beplantning eller placeres i lavninger i terrænet.

NATUR

Beskyttelse

Engområderne omkring de større søer Højby Sø og Nygård Sø (når den er genetableret) bør bevares, idet de udgør en vigtig del af det oplevelsesrige landskab omkring voldstederne Borren og Næsholm.

Planlægning

Størstedelen af området bør generelt friholdes for skovrejsning, idet landskabets åbne karakter og det højtliggende terræn vil blive udvisket. I områdets vestlige del kan skov etableres i tilknytning til den eksisterende skovgrænse mod sommerhusområderne i nabokarakterområdet.

KULTURHISTORIE

Formidling

Tiltag, der bevarer og understøtter de kulturhistoriske fortællinger ved voldstederne, bør understøttes. Der kan evt. etableres en beplantning, der skærmer for de store landbrugsbygninger ved den nordlige ende af Højby Sø.

BEBYGGELSE

Planlægning

Det planlagte rensningsanlæg ved Tengslemark bør placeres og udformes, så anlægget underordner sig terrænet og landskabskarakteren generelt. Anlægget bør derfor trækkes ned af bakken, udføres i tråd med den eksisterende bebyggelse i område og skærmes med grøn beplantning.

Landsbyerne bør friholdes for yderligere byudvikling, der kan sløre deres oprindelige struktur af gårde med omkringliggende marker, der går helt ind til gården.

Byudvikling i Højby bør ikke ske i nordlig retning, da det vil påvirke området omkring Højby Sø. Eventuel byudvikling mod øst og vest bør ske i tråd med den eksisterende by og have grøn rand ud mod landskabet.

Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og bør ikke rage op over de omkringliggende bakkekamme. Bygninger bør skærmes af beplantning.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

Landskabets høje beliggenhed og middelskala bevirker, at der ikke bør opføres større tekniske anlæg i området, idet området i dag fremstår uforstyrret af tekniske anlæg.

4 KARAKTEROMRÅDE
TRUNDHOLM MOSE

BELIGGENDHED

Området grænser op til Sejerø Bugt mod vest og de afgrænsende karakterområder mod nord øst, og syd er Nordkysten, Højby Bakker, Svinninge-Vig Landbrugslandskab og Vejrhøjbuen. Området adskiller sig primært fra naboområderne ved det flade terræn, ingen landsbyer og kun få enkeltliggende gårde og huse.







Trundholm Moses flade terræn med dyrkede marker og transperante levende hegn.

▲

NØGLEKARAKTER

LANDSKABETS KARAKTER DANNES AF ET FLADT TERRÆN MED DYRKEDE MARKER OG GRÆSNINGSAREALER, MANGE AFVANDINGSGRØFTER SAMT MOSEOMRÅDER. TRANSPARENTE LEVENDE HEGN MED VARIERENDE TÆTHED OG SAMMENHÆNG OG MINDRE BEVOKSNINGER GIVER MIDDELSKALA ÅBNE LANDSKABSRUM. DE FÅ ENKELTLIGGENDE BEBYGGELSER I LANDSKABET ER GENERELT DÆKKET AF BEPLANTNING OG OMRÅDET OPLEVES DERFOR NÆSTEN FRI FOR BEBYGGELSE.

GEOLOGI

Området er dannet i sidste istid som en smeltevandslette, der har afledt vand fra de bagvedliggende randmorænebakker. I stenalderen var området oversvømmet af stenalderhavet, men er med landhævningen kommet op til overfladen igen. Området er yderligere udbygget af havets aflejringer i form af strandvoldssystemer (se geologiafsnittet).

Jordbunden består af marine aflejringer med humusholdig jord. I den nordlige og østlige del også af moræne aflejringer i form af lerblandet sandjord og sandblandet lerjord.

Terrænet er fladt og lavtliggende dog let bølget langs den nordøstlige og sydøstlige grænse. Fuglebæks Å og Gærdeå løber gennem området fra øst med udløb i Sejerøbugten. Mange åbne grøfter fører frem til åerne.

KYSTEN

Områdets kyststrækning omfatter den inderste del af Sejerø Bugt. Vandybden er under 5 meter i op til 1 km fra kysten. Ca. 7 km fra kysten er dybden 10 meter.

Bugten er forholdsvis beskyttet mod stærk vind og bølgepåvirkning og der foregår en stadig aflejring af materiale, der langsomt udbygger kysten. Strandbredden er sandet og er langs områdets nordlige og sydlige kyststrækning blæst op i klitter med bagvedliggende lyngbevoksede strandvolde.

Midt på kystlinjen, bag den yderste sandrevle (Korevle), ligger en række laguner, som er næsten afsnøret pga. bølgernes aflejring af materialer. En stor del af lagunerne er vokset til i rørskov.



◀ Det sydøstlige hjørne af området, hvor enkeltvise gårde ligger på let skrånende terræn ned mod mosen. I baggrunden ses den skovprægede grænse mod sommerhusområderne.

Sandet strand med klitter. I baggrunden ses Lumsås. Sommerhusområderne langs Sejerø Bugt ses i højre side af billedet og fremstår som skov. ▶





◀ Delområde Ellinge Mark og Ellinge Huse fremstår med lille skala.

Afsnøret lagune med rørskov langs Sejerøbugtens kyst. Til højre i billedet ligger sommerhusområder, som fremstår med skovpræg. ▶



KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Landskabets karakter domineres af det flade terræn med dyrkede marker, græsningsarealer af varierende størrelse, samt moseområder.

Bevoksningen består af levende hegn med varierende tæthed, bevoksning langs de mange afvandingsgrøfter, samt kratbevoksede arealer i de mest våde områder.

Bebyggelsesstrukturen karakteriseres af enkeltliggende huse og gårde spredt hovedsagligt i den nordøstlige og sydøstlige del af området.

Hovedvejen til Sjællads Odde passerer gennem området og en mindre vindmølle ses midt i områdets sydlige del.

KULTURHISTORIE

En del af de lavtliggende områder har altid været ufremkommelig mose og er det stadig i dag. Områder, der kunne drænes med talrige grøfter, har været anvendt som græsningsarealer lige som i dag. De lidt højere beliggende områder kunne dyrkes, hvilket kan aflæses i de enkeltliggende gårde fra tiden omkring udskiftningen. Gennem 1900-tallet er dræningsteknikkerne blevet bedre, og det har været muligt at opdyrke en større del af området. I den forbindelse blev Solvognen fundet i Trundholm Mose i 1902.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

De karaktergivende landskabselementer, i form af det flade terræn og rumgivende bevoksninger, danner et landskab i middel og stedvist lille skala. Landskabet opleves generelt åbent og enkelt med lange kig over marker og engområder gennem transparente levende hegn. Bevoksning langs åbne grøfter giver stedvist stribevis af smalle langstrakte landskabsrum. De enkeltstående bebyggelser i landskabet er generelt skærmet af beplantning og området opleves derfor næsten fri for bebyggelse.

Grøfter og hegn danner en mere eller mindre synlig struktur af parallelle linjer vinkelret på de udrettede åer.

Det bakkede terræn i naboområderne danner den rumlige afgrænsning af området, sammen med sommerhusområdet langs kysten, der fremstår som skovkant.

Hovedvejen mod Odden er skjult bag mindre volde og tætte levende hegn langs vejen. Trafikken er derfor ikke visuelt forstyrrende, men vejforløbet danner en tæt visuel barriere, der skærer områdes sydlige del midt over.

DELOMRÅDER

Sommerhusområder

Langs hele kysten, bag de lyngbevoksede strandvolde og rækken af laguner, ligger et bredt bælte af sommerhuse. Husene er bygget på gamle strandvolde og stednavne som Højby Lyng, Ellinge Lyng og Gudmindrup Lyng fortæller om områdets tidligere karakter af lynghede. I dag karakteriseres området af række på række af sommerhuse omgivet af skovagtig bevoksning. Inden for området ligger en enkelt større skov, Ellinge Indhegning.

Ellinge Mark og Ellinge Huse

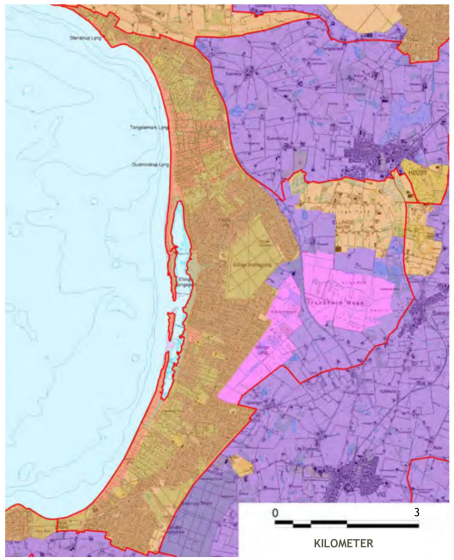
Området er karakteristiske husmandsudstykninger fra starten af 1900-tallet. Skalaen er lille med mindre huse og små landbrugsbygninger, der ligger side om side langs lige veje og med omkringliggende små marker og små bevoksninger. Ved Ellinge Huse ses dog større bygninger. På trods af det forholdsvis flade terræn, opleves landskabet komplekst, med en blanding af opdyrkede arealer og søer, krat, græs og jordbunker i tidligere og aktive råstofgraveområder. Området grænser op til Højby, hvor byranden er tydelig og bymæssig med nyere parcelhuse, kontor- og erhvervsbygninger. Øst og vest for Ellinge Huse er tidligere grusgrave genoprettet og fremstår som bynære grønne arealer.

KYSTLANDSKABET

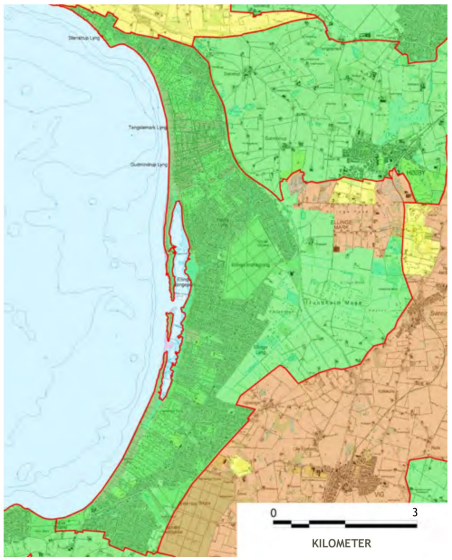
Kystforlandet udgør en smal stribe fra sommerhusområderne ud til kysten. Der er udsyn over vandet fra klitter og lyngbevoksede strandvolde og visuel sammenhæng langs kystlinjen, hvor bugtens afrundede linje kan erkendes. Landskabets struktur af marker og beplantning kan delvist erkendes på kysterne langs bugtens sider.

UDFORDRINGER

I kommuneplanen er området udpeget til råstofinteresseområde og er neutralområde i forbindelse med skovrejsning mod øst. I sommerhusområderne kan mod syd etableres tre feriecentre, hhv. Solborgen, Høve Strand og Sejeborg Feriecenter.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIG KARAKTERISTISK

Trundholm Mose, Ellinge Mose og Fælles Mose

De karaktergivende elementer, i form af det flade terræn, dyrkede marker, græsningsarealer og spredt bevoksning langs skel og grøfter, samt kratbevoksninger i moseområder, er særlig tydelige. Det samme er strukturen af grøfter og beplantning i parallelle linjer vinkelret på de gennemløbende åer. Karakterens kulturhistoriske oprindelse og samspillet mellem naturgrundlaget og kulturgeografiske strukturer ses tydeligt i de gravede grøfter mellem dyrkede og afgræssede marker, samt i fraværet af bebyggelse i de våde områder.

KARAKTERISTISK

Resten af området, bortset fra delområderne

De karaktergivende elementer fremstår tydeligt i området, i form af det flade til let bølgede terræn, dyrkede marker og spredt bevoksning langs skel og grøfter og kratbevoksninger på de vådere arealer. Karakterens kulturhistoriske oprindelse er tydelig, både fra tiden før udskiftningen i de mest våde områder og omkring udskiftningen på de lidt mere tørre arealer - især mod sydøst med enkeltliggende udskiftede gårde, placeret midt på jordene. Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses tydeligt i gårdenes placering i det lidt højere terræn.

KONTRASTERENDE

Sommerhusområder

Sommerhusområderne fremstår i kontrast til den øvrige karakter. Den kulturhistoriske oprindelse er fra anden halvdel af 1900-tallet. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske mønstre afspejles i den kystnære beliggenhed.

Ellinge Mark og Ellinge Huse

Områdets karakter af husmandsudstykninger står i kontrast til den øvrige landskabskarakter - især pga. bebyggelsens lille skala. Ved Ellinge Huse er husmandskarakteren yderligere under forandring med erhvervsbygninger i større skala. Områdets kulturhistoriske oprindelse går tilbage til starten af 1900-tallet, hvor udstykningerne fandt sted. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske mønstre afspejles i husenes regelmæssige placering langs lige veje med tilhørende jordlodder.

Kystlandskabet

Kystforlandet med sandstrand, klitter og lyngbevoksede strandvolde står sammen med laguner og rørskov, i kontrast til det øvrige karakterområde. Området er et naturareal under udvikling og har dermed ingen kulturhistorisk oprindelse. Kulturgeografiske strukturer er kun synlige i området i form af græsning i lyngområderne, samt af stier og broer, der fører ud til havet.

TILSTAND

GOD

Hele området bortset fra Ellinge Mark og Ellinge Huse samt øst og vest for Ellinge Huse

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig og den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være er god. Området er uforstyrret af tekniske anlæg dog moderat påvirket i den sydlige del af en mindre vindmølle og af hovedvejen mod Odden, der danner en visuel og landskabelig barriere.

MIDDEL

Øst og vest for Ellinge Huse samt Ellinge Mark

Øst og vest for Ellinge Huse har tidligere råstofgravning medført nye genoprettede områder med søer. I området vest for er der desuden husmandslignende udstykninger af nyere dato. Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår derfor delvist udvisket. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god. Området øst for Ellinge Huse påvirkes af Højby, hvis bebyggelse ligger åbent ud til området.

Den kulturhistoriske oprindelse fremstår intakt i Ellinge Mark, hvor huse og tilhørende små marker er i drift - en del i form af græsningsarealer til heste. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god. Området er uforstyrret af tekniske anlæg.

DÅRLIG

Ellinge Huse

Husmandsudstykningen Ellinge Huse fremstår ikke intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse, da ny erhvervsmæssig bebyggelse er opført og en del af markarealerne er anvendt til råstofgravning. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være middel. Området påvirkes samtidig af Højby, hvis bebyggelse ligger åbent ud til området.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

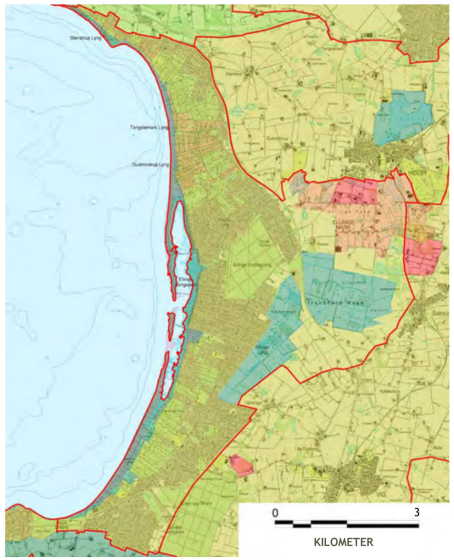
Kystforlandet

Kystforlandet, med udsigterne over Sejerø Bugt og oplevelsen af kystens naturområder med sandstrand, klitter og lyngbevoksede strandvolde samt laguner og rørskov, udgør et område med særlige oplevelsesmuligheder.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Områdets flade terræn og åbne karakter er sårbart over for nye elementer, der vil bryde med den eksisterende landskabskarakter. Områdets middel og stedvise lille skala er



Beskyt
Vedligehold
Ændre
Beskyt og forbedre
Vedligehold og forbedre

sårbar overfor større tekniske anlæg. Ny bebyggelse vil ikke kunne tilpasses landskabskarakteren, der netop er karakteriseret ved næsten ingen bebyggelse. Sommerhusområderne er sårbare overfor udvikling mod helårsbeboelse. En sådan udvikling vil ændre områdets eksisterende skovpræg mod en karakter af parcelhuskvarterer.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER

Kystforlandet

Kyststrækningen er særligt sårbar overfor ændringer, der påvirker den fortsat naturlige udvikling af kysten.

Ellinge Mark

Området er sårbart over for yderligere påvirkning fra Højby. Ellinge Huse er ved at ændre karakter fra husmandsudstykning til bynært erhvervsområdet, men Ellinge Mark har stadig en tydelig karakter af husmandsudstykning med små huse langs vejen med bagvedliggende marklodder. Området er særlig sårbart overfor udvikling mod erhvervsmæssig/bymæssig bebyggelse.

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Trundholm Mose, Ellinge Mose og Fælles Mose

Moseområderne, med deres flade terræn, åbne grøfter, marker, græsningsarealer og kratbevoksning, udgør særlig karakteristiske områder i god tilstand. Områderne bør beskyttes.

Kystforlandet

Kystforlandet bør beskyttes, idet det indeholder nye uforstyrrede naturlandskaber og særlige oplevelsesmuligheder.

VEDLIGEHOLD

Resten af området bortset fra de beskyttede områder og sommerhusområderne

Områderne er karakteristiske og i god til middel tilstand, og får det strategiske mål vedligehold.

Sommerhusområderne

Karakteren af sommerhusområderne bør vedligeholdes.

VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

Øst og vest for Ellinge Huse samt Ellinge Mark

Området er kontrasterende og i middel tilstand. Området er påvirket af nærheden til Ellinge Huse, samt til Højby. Området får det strategiske mål vedligehold og forbedre.

ÆNDRE

Ellinge Huse

Området omkring Ellinge Huse vurderes at være under udvikling væk fra husmandsudstykning. Udviklingen består i ny bebyggelse og grusgravning, ændringer der har varig karakter i landskabet. Det strategiske mål for området er derfor at ændre landskabskarakteren.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på, at områdets særlige landskabskarakter beskyttes og karaktergivende strukturer bevares i form af det flade terræn og åbne karakter.

Der bør lægges vægt på at bevare udsigterne og oplevelsen af kystlandskabet, der viser den fortsatte udbygning af kysten.

Planlægning

Området er sårbart overfor råstofgravning, som kun bør ske i forbindelse med eksisterende graveområder, og med en overordnet plan for reetablering, som understøtter landskabets karakter.

NATUR

Beskyttelse

Kystlandskabets naturområder af rørskov, klitter og lynghede bør bevares pga. deres oplevelsesmuligheder.

Planlægning

De særlig karakteristiske områder bør friholdes for skovrejsning, idet landskabets åbne karakter og oplevelsen af det flade terræn vil forsvinde.

I det let bølgede terræn omkring Ellinge Huse og Ellinge Mark vil skovrejsning derimod styrke karakterområdet, idet den åbne grænse af Højby, vil blive skærmet.

KULTURHISTORIE

Formidling

De kulturhistoriske fortællinger ved voldstederne bør understøttes og bevares.

BEBYGGELSE

Beskyttelse

De flade bebyggelsesfri moseområder bør friholdes for ny bebyggelse.

Planlægning

Feriecentrene bør etableres under hensyntagen til sommerhusområdernes eksisterende karakter, placering, materiale- og farvevalg, så udsigterne i kystlandskabet ikke påvirkes.

Byudvikling i Højby er delvist sket i retning mod Ellinge Huse, og området har ændret varig karakter mod større erhvervsbygninger. Udviklingen kan fortsætte inden for dette område og bør afskærmes af beplantning.

Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og bør skærmes af beplantning.

TEKNISKE ANLÆG

Større tekniske anlæg bør ikke etableres i området, hvis de forstyrrer eller væsentligt påvirker udsigterne ud over det flade moseområde fra de bakkede naboområder.

5

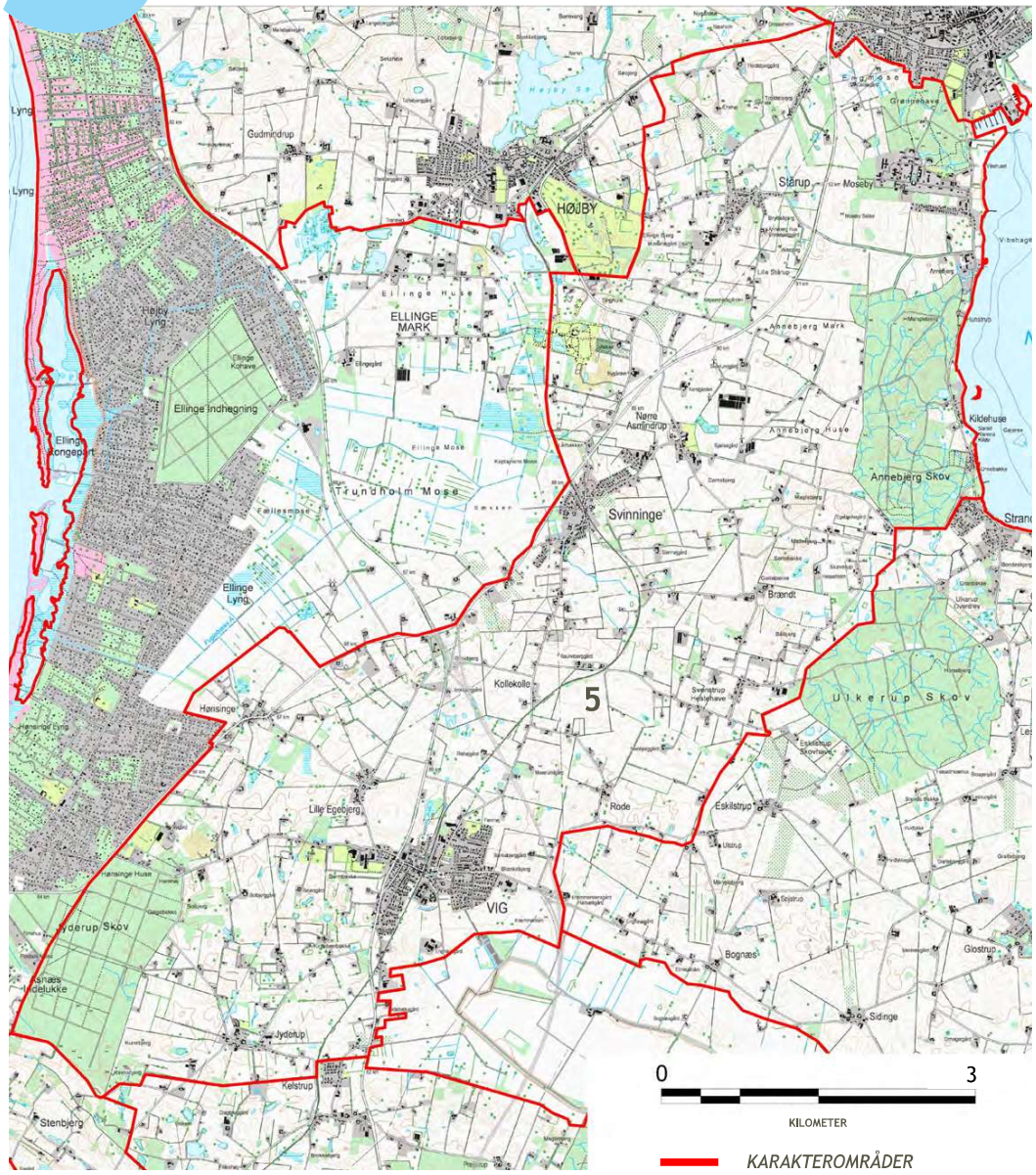
KARAKTEROMRÅDE

SVINNINGE-VIG LANDBRUGSLANDSKAB

BELIGGENDHED

Svinninge-Vig Landbrugslandskab ligger midt i Odsherred, øst for Højby Bakker og Trundholm Mose, og vest for Nykøbing Bugt, Egebjerg Halvø, Sidinge Fjord og Herrestrup Landbrugslandskab, samt mod syd af Vejrhøjbuen. Området adskiller sig fra naboområderne ved en sammensat karakter med mange huse og gårde langs vejene og intensivt dyrkede marker i et let bølget terræn med strøg af markante bakker med afgræssede arealer.







Bølget, bakket intensivt dyrket landbrugslandskab med gårde beliggende synligt i landskabet.

▲

NØGLEKARAKTER

OMRÅDET HAR EN SAMMENSAT KARAKTER DANNET AF TERRÆN, DER VEKSLER MELLEM BØLGET OG BAKKET, EN VEKSLEN MELLEM INTENSIVT OG EKSTENSIVT DYRKEDE AREALER OG IKKE MINDST AF BEBYGGELSESSTRUKTUREN MED LANDSBYER, DER LIGGER FORHOLDSVIS ÅBNE UD MOD LANDSKABET OG MANGE GÅRDE OG HUSE LANGS VEJENE.

GEOLOGI

Området er en del af randmorænelandskabet, der danner Højbybuen og Vigbuen, men omfatter også områder med dødislandskab. Terrænet er overvejende bølget med NØ - SV gående strøg af markante, mindre bakker nord for Stårup, vest for Jyderup og nord for Brændt.

Jordbunden består af lerblandet sandjord og sandblandet lerjord bortset fra et område omkring Bolbjerg, vest for Vig, hvor jordbunden er sandet. I de mindre lavninger findes ferskvandsaflejringer.

Mindre vandhuller ligger spredt i landskabet. Syd for Brændt løber et lille vandløb til Nykøbing Bugt og syd for Svinninge løber et lille vandløb til Trundholm Mose.

KYSTEN

Ved delområdet Anneberg grænser området op til Nykøbing Bugt, som er en del af Isefjorden. Bugten er ca. 5 meter dyb og ligger beskyttet for stærk vind og bølgepåvirkning. Strandkanten er smal eller ikke eksisterende. Kysten karakteriseres som tilgroningskyst, hvor landet møder vandet, som strandeng og sumpskov.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Landskabets karakter udspringer af landboreformernes gennemførsel med udskiftning af områdets landsbyer omkring år 1800. Det domineres af intensivt dyrkede marker og bakkestrøg af afgræssede arealer.

Bevoksningen består af levende hegn og bevoksede diger i markskel med varierende tæthed og sammenhæng. Øvrig bevoksning ses omkring bebyggelser og som tætte kratbevoksninger i lavbundsområder og minde skovparceller.

Jyderup Skov ligger i den sydlige del af området. Mod nord



◀ Typisk bebyggelsesstruktur med gårde og huse langs vej.

Anneberg med Hempel Glasmuseum. ▶





◀ Bakker ved Brændt.

Kysten ved Anneberg med udsigt mod Nykøbing. ▶



er Anneberg Skov og Grønnehave en del af delområdet Anneberg, og skovbrynet til Ulkerup Skov grænser op til delområdet mod sydøst.

Bebyggelsesstrukturen karakteriseres af små og store landsbyer og mange mindre huse og gårde langs vejene. Bebyggelsen ligger ofte tæt på vejen. Den består af både ældre og nyere arkitektur og er i mere eller mindre god stand. Svinninge og Vig er stationsbyer og større end de øvrige landsbyer i området. Svinninge er næsten vokset sammen med Nr. Asmindrup. Sidstnævnte og Vig har kirke.

Der er både mindre husstandsvindmøller i området og tre større vindmøller nord for Nr. Asmindrup. En sendemast er placeret i bakkestrøget nordvest for Stårup.

Højspændingsledninger løber på langs gennem området og anlægsarbejdet i forbindelse med en ny motortrafikvej mod Odden passerer på tværs mellem Svinninge og Vig. Ved Nr. Asmindrup ligger en transformatorstation.

KULTURHISTORIE

Landbrugslandskabets struktur af landsbyer og gårde afspejler tiden efter udskiftningen omkring år 1800, hvor en del af landsbyernes gårde blev flyttet ud i landskabet med deres jorde samlet omkring sig. Svinninge og Vig er, i kraft af deres status som stationsbyer, vokset fra omkring 1900 og frem, og landsbyen Stårup er ligeledes udbygget i kraft af dens nærhed til Nykøbing. De resterende landsbyer er små og stadig præget af gårde.

Ud over kirkerne i Vig og Nr. Asmindrup indeholder området også andre markante kulturhistoriske landskabselementer. Vandtårnet ved Nykøbing, fra omkring 1913, markerer overgangen fra landet til byen. I bakkestrøgene ved Stårup og ved Jyderup ses koncentrationer af fortidsminder bl.a. Syv Høje på Troldebjerg nord for Stårup. I Svenstrup Hestehave og i Hønsinge ligger gamle vindmøller, fra anden halvdel af 1800-tallet.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

Det let bølgede terræn, med intensivt dyrkede marker, giver sammen med delvist bevoksede hegn og diger, et åbent middelskala landskab med mulighed for lange kig. Enkelte steder er der udsigt over Sejerøbugten og Nykøbing Bugt. De mange huse og gårde langs vejene og bevoksningen omkring dem betyder, at oplevelsen fra vejen kan forekomme lukket. I bakkestrøgene ændres den visuelle oplevelse, da terrænet lukker for lange kig og dyrkningsarealerne i højere grad afgræsses. I dele af området danner markante skovbryn grænse for udsynet.

På trods af enkle karaktergivende landskabselementer gør variationen i terræn, bebyggelsesstruktur og skala, at området opleves sammensat og uden en tydelige struktur.

Landsbyernes og byernes overgang til landskabet er forholdsvis åben og delvist præget af bebyggelse. I udkanten af Vig og Stårup ligger foderstofforretninger med tilhørende silo- og lagerbygninger, som fremstår dominerende. De få gårde med større bygningsmasser i området er derimod ikke dominerende.

Kirken i Nr. Asmindrup ligger højt og dens hvide tårn er et landmark i landskabet. Kirken i Vig ligger pakket ind i den udbyggede stationsby, men kan, lige som resten af byen, ses tydeligt fra naboområdet Sidinge Fjord, samt hen over fjorden fra Herrestrup Landbrugslandskab.

DELOMRÅDE

Anneberg

Anneberg udgør et delområde med et kystnært herregårdlandskab. De karaktergivende elementer er store sammenhængende markflader, store bygningsanlæg og skovområder.

Bebyggelsen i området består af hovedgården Annebjerg, som i dag bl.a. indeholder Museum Odsherred. Det mest kystnære dyrkningsareal anvendes i dag som park til en moderne museumsbygning, der indeholder Hempel Glasmuseum. I den nordlige del af området ligger det store institutionsbyggeri Annebergparken, som bl.a. indeholder psykiatrihospital. Boligudstykningen Moseby ligger i umiddelbar tilknytning til det.

De store marker og skovbrynene til Anneberg Skov og Grønnehave er karakteristisk for området sammen med tætte levende hegn i markskel og langs veje. Grænsen til Moseby og Annebergparken er helt grønne og lukkede.

Den kystnære del af landskabet opleves sammensat med mange forskellige historiske lag, mens det bagvedliggende dyrkningslandskab opleves enkelt og med stor tidsdybde bl.a. pga. oldtidsgravhøjen på Moseby Bakke.



◀ Anneberg Mark med regelmæssigt spredt bebyggelse.

Udsigtspunkt mod Sejerøbugten nord for Lille Egebjerg. ▶





◀ Gravhøje ved Syvhøje.

Anneberg Mark og Anneberg Huse

Området er en husmandsudstykning, hvor de enkelte huse ligger fordelt med stor, regelmæssig afstand. Markerne er middelstore og grænser op til Anneberg Skov, der danner en markant visuel grænse. Landskabet opleveles som enkelt med en tydelig struktur.

Tidsdybden for Anneberg Huse går tilbage til landboreformerne i starten af 1800-tallet, mens husene i Anneberg Mark alle er fra anden halvdel af 1900-tallet. Deres kulturhistoriske oprindelse er altså forskellig. Bygningerne på Anneberg Mark er placeret i landskabet efter samme struktur som Anneberg Huse og er en vellykket udvidelse af Husenes landskabskarakter.

Omkring Sommerland Sjælland

Området ligger syd for Højby i skrånende terræn ned mod naboområdet, Trundholm Mose. Det omfatter Sommerland Sjælland, en grusgrav, et hytteområde og tilhørende naturarealer samt Højby Autoophug. Områdets forskellige arealanvendelser er karakteristiske hver for sig.

Tidsdybden er fra anden halvdel af 1900-tallet, selvom afgrænsning af de forskellige arealanvendelser følger historiske skel. De forskellige arealanvendelser er generelt afskærmet for det omgivende landskab med tæt bevoksning. Området opleves derfor lukket. Råstofgraveområdet ses dog tydeligt fra den forbipasserende vej, lige som indkørslen til Sommerlandet.

Bolbjerg vest for Vig

Området grænser op til Jyderup Skov og sommerhusområderne. Det omfatter et råstofgraveområde og et stort ridecenter. Tidsdybden er fra anden halvdel af 1900-tallet. Grænsen er forholdsvis grøn og lukket mod vest og nord, men store grusbunker m.m. ses tydeligt fra syd og øst.

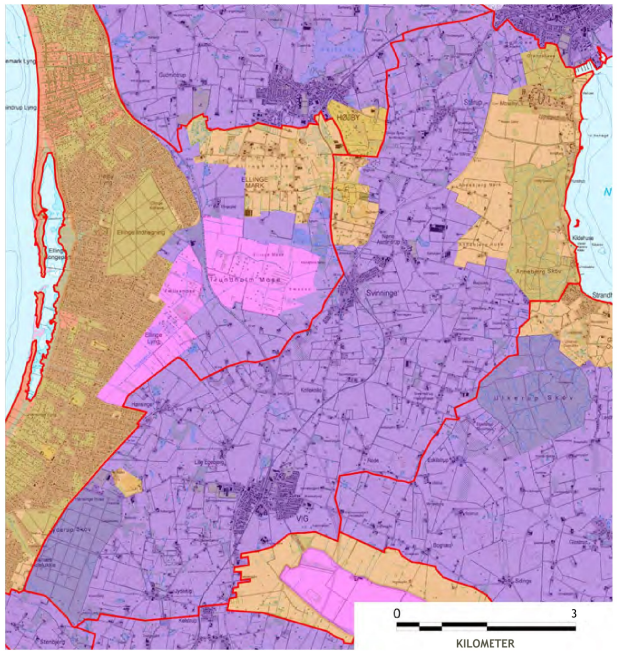
KYSTFORLANDET

Kystforlandet ud til Nykøbing Bugt er smalt. Kysten ligger beskyttet og er derfor præget af tilgroning.

UDFORDRINGER

I forbindelse med kommuneplanen er dele af området udpeget til råstofinteresseområde.

Udvidelsen af Rute 21 pågår på tværs af området og området rummer et stort positivområde for skovrejsning i den nordlige ende.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende

KARAKTERSTYRKE

KARAKTERISTISK

Hele området bortset fra delområderne, Omkring Sommerland Sjælland, samt ved Bolbjerg vest for Vig

De karaktergivende elementer fremstår tydelige i området, i form af det bølgede terræn med intensivt dyrkede marker, bakkestrøg domineret af afgræssede arealer, delvist bevoksede hegn og diger, landsbyer og mange huse og gårde langs vejene.

Karakterens kulturhistoriske oprindelse med udskiftede gårde er tydelig. Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses i de opdyrkede marker mellem landsbyer og gårde.

KONTRASTERENDE

Anneberg

Området er et typisk herregårdslandskab med de landskabelige elementer, der er karakteristiske for det, og viser en tydelig sammenhæng mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer. Tidsdybden går tilbage til før landboreformerne i starten af 1800-tallet.

Anneberg Mark og Anneberg Huse

Husmandsudstykningens karaktergivende elementer, i form af huse og marker, fremstår tydeligt. Tidsdybden for Anneberg Huse går tilbage til landboreformerne i starten af 1800-tallet, mens husene i Anneberg Mark er fra anden halvdel af 1900-tallet. Deres kulturhistoriske oprindelse er altså forskellig.

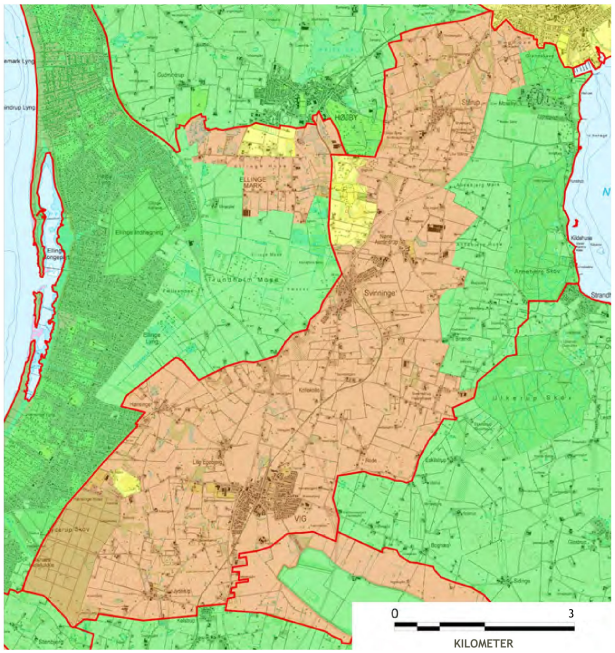
Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer findes altså reelt i Anneberg Huse, mens udstykningen Anneberg Mark er nyere og ikke betinget af udnyttelse af de omkringliggende marker og tætheden til hovedgården.

Omkring Sommerland Sjælland

Landskabet fremstår, pga. de forskellige arealanvendelser, i kontrast til det øvrige landbrugslandskab. Landskabets kulturhistoriske oprindelse er udvisket i området. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske strukturer er delvist sløret.

Bolbjerg vest for Vig

Landskabet står i kontrast til det øvrige landbrugslandskab. Landskabets kulturhistoriske oprindelse er udvisket i området. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske strukturer er delvist sløret.



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

TILSTAND

GOD

Brændt

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god. Landskabet er uforstyrret af tekniske anlæg.

Anneberg

Den kulturhistoriske oprindelse fremstår tydeligt inde i området, men udvisket langs kysten, hvor dyrkningsarealet er erstattet af henholdsvis institutions- og museumsbyggeri. Samtidig har hovedgårdens bygningsmasse ikke længere funktion af bolig og driftsbygninger. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer er god. Landskabet er ikke påvirket af større tekniske anlæg, men derimod af den ændrede arealanvendelse langs kysten.

Anneberg Mark og Anneberg Huse

Den kulturhistoriske oprindelse fremstår tydeligt i Anneberg Huse, mens den er mindre tydelig på Anneberg Mark, hvor tidsdybden fremstår dybere, end det egentlig er tilfældet. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god. Landskabet påvirkes moderat af vindmøller i grænsen til området mod nord.

MIDDEL

Hele karakterområdet bortset fra delområderne

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området, dog delvist udvisket pga. nedlagte diger og hegn. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af bebyggelsen langs vejen er mere eller mindre god. De karaktergivende elementer vurderes tilsammen at være middel. Landskabet er moderat påvirket af to gennemløbende højspændingsledninger og siloanlæggene, ved henholdsvis Vig og Stårup, virker forstyrrende i visse dele af området.

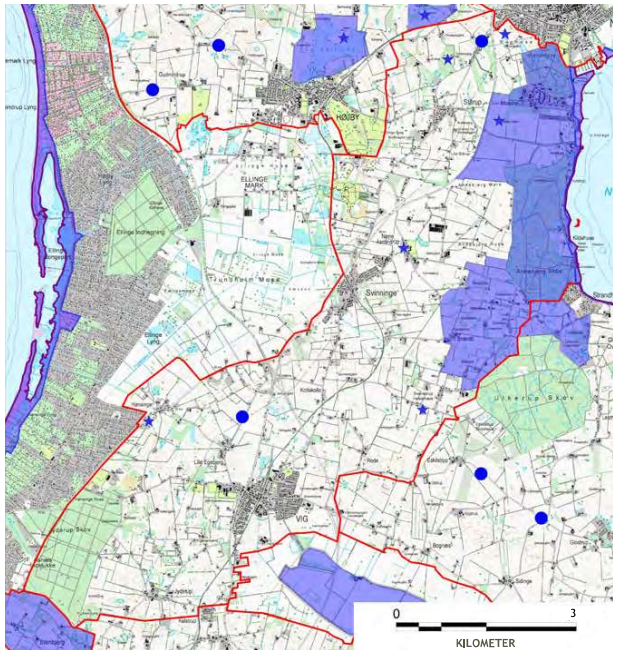
DÅRLIG

Omkring Sommerland Sjælland

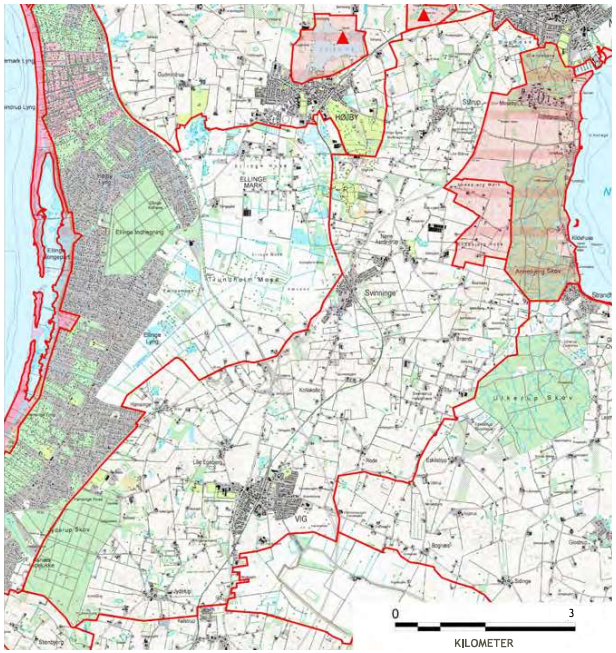
Landskabets kulturhistoriske oprindelse er udvisket i området, der samtidig er stærkt forstyrret af råstofindvinding. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer i form af bebyggelse, bevoksning og dyrkningsarealer, der grænser op til områderne, vurderes at være middel. Overordnet vurderes tilstanden i området som dårlig.

Bolbjerg vest for Vig

Landskabets kulturhistoriske oprindelse er delvist udvisket i området, der samtidig er stærkt forstyrret af råstofindvinding. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer, i form af bebyggelse, bevoksning og dyrkningsarealer, der grænser op til områderne, vurderes at være middel. Overordnet vurderes tilstanden som dårlig.



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Brændt

Ved Brændt ligger et af områdets bakkestrøg, som byder på særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Terrænet står særlig tydeligt frem med store afrundede bakker med opdyrkede marker og afgræssede arealer. Anneberg Skov og Ulkerup Skov danner mange steder baggrund for udsigten mod bakkerne, som dermed aftegner sig mere tydeligt.

Anneberg

Området rummer særlige oplevelsesmuligheder med kulturmiljøet omkring Annebjerggård med kulturhistoriske lag i landskabet, der strækker sig helt tilbage fra oldtiden til i dag med oldtidsgravhøjen på Moseby Bakke, selve hovedgårdlandskabet, der har sit udspring i middelalderen, institutionsbyggeriet fra tiden i starten af 1900-tallet og senest det moderne oplevelsesorienterede museumsbyggeri.

Kystforlandet

Kyststrækningen langs Anneberg rummer særlige oplevelsesmuligheder, med udsigter over Nykøbing Bugt, strandeng og Anneberg Skov, der vokser helt ned til vandet.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Syvhøje ved Troldbjerg giver mulighed for oplevelsen af seks bevarede gravhøje, der ligger tæt sammen. Den syvende gravhøj er udgravet. Kirken i Nr. Asmindrup fungerer som landmark i det omkringliggende landskab. Vandtårnet ved Nykøbing opleves som landmark ved byen.

De gamle vindmøller i Hønsinge og Svenstrup Hestehave kan opleves udefra.

OPLEVELSESRIGE UDSIGTSPUNKTER

Fra bakkestrøget nord for Stårup findes mulighed for gode udsigter over Kattegat mod nord.

Nord for Lille Egebjerg er området åbent mod nord med udsigt over Trundholm Mose og videre mod Sejerø Bugt.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

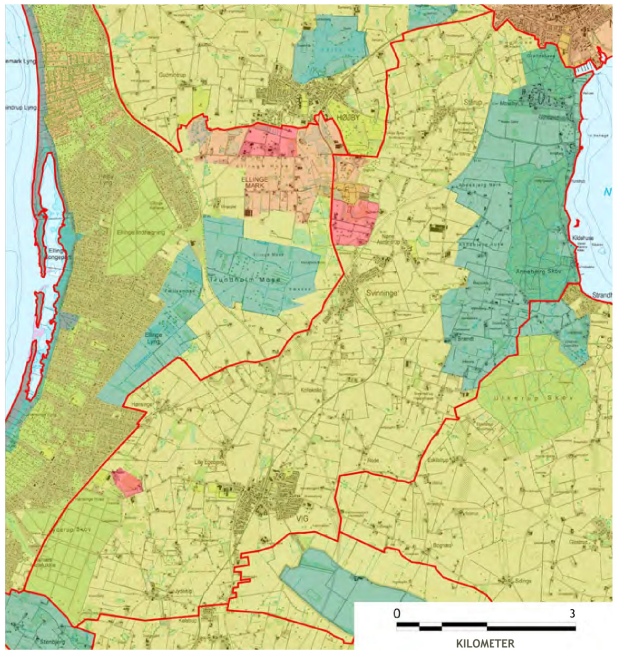
Landskabets sammensatte karakter rummer en vis robusthed overfor ændringer, der indpasses med respekt for landskabet. Omkring særligt oplevelsesrige udsigter og elementer er landskabet sårbart overfor tiltag, der svækker disse. Det gælder bl.a. tiltag, der svækker indsigt til de gamle vindmøller, gravhøjene og kirkerne i Nr. Asmindrup og Vig, samt tiltag der skærmer for udsigter.

Bakkestrøgene ved Brændt og Stårup, der fortæller en vigtig del af den geologiske dannelseshistorie for Odsherred og rummer gode udsigter og oplevelsesmuligheder, er sårbare overfor ændringer, der forstyrrer udsigter og slører terrænnets fremtræden, herunder bebyggelse og skovrejsning.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER

De karaktergivende elementer i hovedgårdslandskabet ved Annebjerg er delvist udvisket i den kystnære del af området p.g.a. institutions-og museumsbyggeri og ændret anvendelse af hovedgårdsbygningerne og de kystnære dyrknings-arealer. Området er sårbart overfor en fortsat udvikling af oplevelsesorienterede projekter, der slører de karaktergivende landskabselementer i hovedgårdslandskabet.

Den enkle karakter i området med Anneberg Mark og Anneberg Huse er dannet af den regelmæssige fordeling af huse og gårde mellem opdyrkede marker og er sårbar overfor yderligere bebyggelse.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Brændt

Områderne omkring Brændt giver særlige oplevelsesmuligheder i form af terræn og markante skovbryn. Tilstanden af områderne er middel. De eksisterende kvaliteter bør beskyttes og tiltag, der kan styrke kvaliteterne, bør støttes.

Anneberg

Området rummer særlige oplevelsesmuligheder i form af hovedgårdslandskab og kystforland. Tilstanden er god og området får det strategiske mål beskyt. De karaktergivende elementer i området skal beskyttes.

Anneberg Mark og Anneberg Huse

De karaktergivende elementer, i form af områdets struktur af regelmæssige fordeling af bebyggelse og mellemliggende dyrkningsarealer, skal beskyttes.

VEDLIGEHOLD

Hele området bortset fra delområderne, bakkerne ved Brændt samt omkring Sommerland Sjælland

Området fremstår karakteristisk og i middel tilstand og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at der ved ændringer i området bør lægges vægt på at tilpasse disse til den eksisterende landskabskarakter.

VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

Omkring Sommerland Sjælland

De karaktergivende elementer fremstår sløret i området, der er forstyrret af aktiviteterne i Sommerland Sjælland og råstofindvinding. Området har fået det strategiske mål vedligehold og forbedre.

ÆNDRE

Graveområderne ved Sommerland Sjælland og ved Bolbjerg vest for Vig

Områderne er forstyrret af grusgravning, og får det strategiske mål ændre. Efter endt råstofgravning kan området ændres, så det får en ny bærende landskabskarakter.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på, at oplevelsen af de markante bakker ved Brændt, samt udsigtsmulighederne i bakkestrøget nord for Stårup bevares og understøttes. Bakkestrøgene udgør synlige dele af historien om Odsherredsbuerne, der blev dannet under sidste istid.

Det kystnære landskab ved Anneberg, med de udsigter og visuelle sammenhænge, der findes her, bør bevares.

Planlægning

I forbindelse med etablering af ny råstofindvinding i området, bør der lægges vægt på, at de nye områder etableres i tilknytning til tidligere graveområder. På denne måde påvirkes nye dele af landskabet.

NATUR

Planlægning

Området rummer et stort sammenhængende areal mellem Anneberg og Højby, hvor skovrejsning ifølge kommuneplanen er ønskeligt. I relation til landskabets eksisterende bevoksningsstruktur vil et stort sammenhængende skovområde netop understrege de eksisterende strukturer i form af Anneberg Skov, Grønnehave og Jyderup Skov. Skovrejsningen bør derfor derfor etableres som et stort sammenhængende element og ikke som flere små afgrænsede skovområder.

KULTURHISTORIE

Beskyttelse

Kirken i Nr. Asmindrup bør beskyttes mod tiltag, der slører dens karakter af landmark.

Formidling

Tiltag, der bevarer og understøtter de kulturhistoriske fortællinger i Anneberg, bør understøttes.

Vig har en særlig historie i tilknytning til landskabet, idet byen, som navnet fortæller, tidligere lå i tilknytning til vandet i den nu tørlagte Sidinge Fjord. Denne fortælling bør formidles til områdets borgere og brugere.

Landskabet omkring Sommerland Sjælland er ramme om en moderne fortælling om rekreativ, oplevelsesorienteret udnyttelse af landskabet.

BEBYGGELSE

Planlægning

Ny bebyggelse i området bør begrænses til landsbyerne. Udvikling i nordøstlig retning bør undgås ved Svinninge, der ellers vil vokse sammen med Nr. Asmindrup.

Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, placeres lavt i terræn, have en lav karakter og have et samlet harmonisk udtryk.

TEKNISKE ANLÆG

Beskyttelse

De markante bakkestrøg og delområderne Anneberg, Anneberg Mark og Anneberg Huse bør friholdes for nye tekniske anlæg.

Planlægning

Udvidelsen af Rute 21 pågår centralt igennem området, hvilket skaber en barriere og påvirker oplevelsen af landskabet. Den endelige landskabelige vurdering af den nye motortrafikvejs konsekvens for landskabsoplevelsen afventer færdiggørelse af projektet i udgangen af 2013.

6

KARAKTEROMRÅDE
EGEBJERG HALVØ

BELIGGENDHED

Egejberg Halvø ligger i kommunens østlige del ud mod Isefjorden. Mod vest afgrænses karakterområdet af overgangen til det let bølgede dødislandskab omkring randmorænestrøget Vigbuen, hvor bebyggelsen overordnet ligger tæt langs vejene og hvor landskabets skala er en anelse mindre. Mod nord ligger grænsen ved overgangen til det højtliggende plateau, som ligger i tilknytning til Højbybuen. Mod syd ligger den inddæmmede Sidinge Fjord.





KARAKTEROMRÅDER



Åbent, bølget, intensivt drevet landbrugslandskab med fragmenterede hegn og mindre gårde.

▲

NØGLEKARAKTER

LANDSKABSKARAKTEREN BESTÅR AF ET BØLGET TERRÆN MED INTENSIVT DYRKEDE MARKER, SOM BRYDES AF FRAGMENTEREDE TÆTTE LØVHEGN OG ENKELTE SMÅBEVOKSNINGER I LAVNINGER. MINDRE GÅRDE OG LANDSBYER LIGGER SPREDT PÅ FLADEN. HUSMANDSBEBYGGELSER, SKOVE OG MINDRE SOMMERHUSOMRÅDER LIGGER I ET MERE BAKKET TERRÆN NÆR KYSTEN.

GEOLOGI

Landskabet på Egebjerg Halvø er dannet, da isen smeltede efter sidste istid. Områdets mange småsøer og afløbsløse lavninger stammer fra stykker af is, som er blevet efterladt efter isen trak sig tilbage.

Terrænet er overvejende bølget og kun stedvist markant bakket. Området er generelt højtliggende med et jævnt fald mod kysten og den inddæmmede Sidinge Fjord. De mere bakkede partier ligger primært nær kysten og samlet i et strøg af bakkepartier mellem Bråde og Egebjerg.

Jordbunden er overvejende moræneler. Små og vandfyldte lavninger ligger spredt i landskabet.

KYSTEN

Egebjerghalvøen ligger ud til Isefjorden mod øst og den nu inddæmmede og opdyrkede Sidinge Fjord mod syd. Strandbredden er forholdsvist smal og stenet. Overgangen mellem landskabet og strandbredden er overvejende glidende med et jævnt terrænfald mod strandbredden. Stedvist afgrænses strandbredden ind i land dog af lave kystklinter. Ved områdets sydøstlige spids ligger Kongsøre Næbbe, der er dannet som en mindre odde.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Den dominerende arealanvendelse i området er intensiv landbrugsdrift. De dyrkede flader adskilles af kraftige levende hegn af løvfældende småtræer og buske, der ligger som fragmenterede linjer i landskabet. I tilknytning til områdets vandfyldte lavninger findes små bevoksninger ligeledes af løv. Langs kysten ligger skovområderne Kongsøre Skov og Stokkebjerg Skov, mens Ulkerup Skov ligger ved karakte-



◀ Ulkerup Overdrev, med ekstensivt græssede arealer afgrænset af markante skovbryn.

Det er karakteristisk for flere af områdets landsbyer, at de har bevaret deres oprindelige struktur, hvor gårdene ligger tæt langs vejen. ▶





◀ Kyststrækningen ud mod Isefjorden er overvejende smal og stenet.

Konsgøre Næbbe. Skoven danner den overordnede afgrænsning af landskabsrummet omkring det marine forland, hvor en pileallé tegner en markant linje igennem området. ▶



områdets nordøstlige grænse.

Bebyggelsen på landbrugsfladen består primært af mindre landbrugsejendomme. Bebyggelsen underordner sig terrænet og er placeret lavt og delvist omkranset af bevoksning. Enkelte småhuse og husmandssteder ligger spredt i landskabet, dog primært samlet i de småbakkede områder nær kysten i husmandsbebyggelserne Grønslandshuse, Englandshuse og Unnerudshuse. Langs kysten ligger også tre mindre sommerhusområder, som udefra opleves som skov.

Landsbyerne Eskilstrup, Sidinge, Glostrup, Egebjerg, Abildøre, Bråde og Hølkerup ligger på den højtliggende bølgende flade, mens Unnerud og Lestrup ligger i mere bakket terræn. Landsbyerne ligger langs foden af tilstødende bakkedrag, dog med f.eks. Egebjerg Kirke placeret på bakkedraget, så den er synlig fra landskabet syd for landsbyen.

Området fremstår upåvirket af større tekniske anlæg. Tre mindre vindmøller findes i den sydvestlige del af området.

KULTURHISTORIE

Bebyggelsesstrukturen i området afspejler tydeligt forskellige tiders udvikling i bosætningen. Landsbyerne ligger på den gode dyrkningsflade, tilbagetrukket fra kysten beskyttet af skovområder, mens husmandsstederne derimod ligger på de marginale jorde langs kysten og i de kuperede områder.

Især landsbyerne Eskilstrup, Sidinge og Unnerud har bevaret deres oprindelige struktur, som særligt tegnes af de gamle gårde, der ligger tæt langs vejene. Landsbyerne præges af tydelige visuel sammenhæng til det omkringliggende landskab. Området rummer Egebjerg Mølle og Hølkerup Mølle.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

I de centrale og sydlige dele af karakterområdet fremstår landskabet enkelt. Det bølgede terræn og de levende hegn er dominerende og bebyggelsen underordner sig disse elementer. Det bølgede terræn, markfladernes middelstore udstrækning og fragmenter af levende hegn giver mulighed for lange kig over landskabet. Egebjerg Kirke, Egebjerg Mølle og til dels Hølkerup Mølle er landmarks. Området er rigt på lange kig ud over landskabet. I den sydlige del af karakterområdet, i et strøg som strækker sig fra Eskilstrup til Glostrup, findes lange kig henover den inddæmmede Sidinge Fjord til landskaberne mod syd. Især Grevinge Skov og det tæt bevoksede bakkeland omkring Kelstrup skaber oplevelsen af et meget grønt og uforstyrret landskabsstrøg. De røde tage i Vig opleves stedvist, herunder også kornsiloen, der står som et markant landmark i Vig.

DELOMRÅDER

Omkring Ulkerup Skov

Nordøst for Ulkerup Skov ligger Ulkerup Overdrev. Her domineres landskabskarakteren af afgræssede eng-/overdrevsarealer, søer med frit vandspejl og markante skovbryn omkring Ulkerup og Annebjerg Skov. Nordøst for Ulkerup Skov ligger den tidligere skovridergård Mantzhøj, som oprindeligt lå i Ulkerup landsby, en skovlandsby, som lå i skoven. I forbindelse med skovforordningen i slutningen af 1700-tallet blev landsbyen opløst og gårdene flyttet ud af skoven.

Kongsøre Næbbe

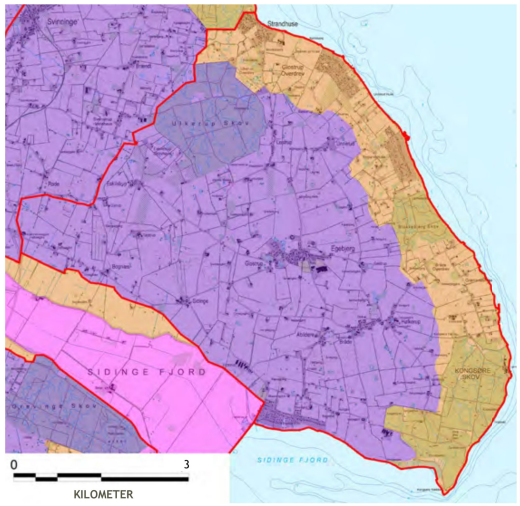
Omkring det sydøstlige hjørne af karakterområdet er dannet det marine forland Kongsøre Næbbe. Her domineres landskabet af et sammenhængende strandengsareal. Rent visuelt afgrænses området af skovbrynet omkring Kongsøre Skov. Områdets eneste bebyggelse er to husmandssteder, som ligger gemt i bevoksning og ikke syner i landskabet.

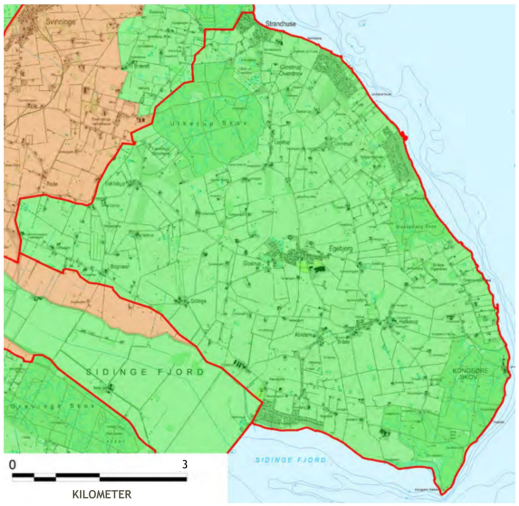
KYSTFORLANDET

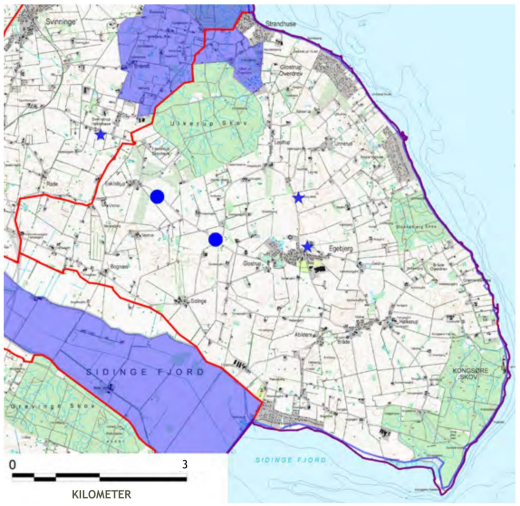
Det bakkede terræn, samt bevoksninger og bebyggelse nær kysten skaber afgrænsede og fragmenterede kig ud over fjorden og begrænser de visuelle sammenhænge på langs af kysten. Oplevelsen af modstående kyster varierer. Omkring Nykøbing Bugt og Sidinge Fjord er afstanden til modstående kyster 2,5-3 km. Derfor opleves de overordnede strukturer på modstående kyster tydeligt. Kyststrækningerne er her grønne og uforstyrrede af større byggeri eller anlæg.

UDFORDRINGER

Skovrejsning er mulig i området, idet det er udpeget som neutralområde. Mellem Bråde og Hølkerup kan der udvides med tre jordbrugsparceller.









KARAKTERSTYRKE

KARAKTERISTISK

Størstedelen af karakterområdet

Landskabskarakteren, med den åbne og enkle landbrugsflade i det bølgede terræn med spredtliggende smågårde, mindre samlinger af husmandssteder og mindre landsbyer, fremstår tydeligt i hele karakterområdet.

Landskabskarakterens oprindelse, som udskiftet jordbrugslandskab, kan stadig aflæses tydeligt i landskabet. Flere af landsbyerne har bevaret deres oprindelige struktur, smågårde og husmandssteder ligger spredt i det udskiftede landskab, og udstykningsstrukturerne kan stadig erkendes i hegnsstrukturen. De landsbyer, som er vokset i løbet af de seneste år, ligger fint afgrænset i forhold til det omkringliggende landskab uden at påvirke disse i nævneværdig grad.

Landsbyernes placering inde på den bølgede landbrugsflade, trukket tilbage fra kysten, og husmandsstedernes placering i de mere bakkede områder, afspejler tydeligt naturgrundlaget i området. De små vandfyldte lavninger spredt på fladen er karakteristiske for det dødisprægede landskab.

KONTRASTERENDE

De kystnære dele af landskabet

De kystnære dele af karakterområdet præges af et småbakket terræn, husmandssteder, skove og mindre sommerhusområder. Dette får landskabet til at fremstå kontrasterende i forhold til den øvrige del af karakterområdet.

Landskabskarakterens oprindelse som et småskala landskab domineret af husmandssteder og skove er stedvist brudt af de nyere sommerhusområder, der ligger langs kysten. Landskabet imellem sommerhusområderne fremstår dog stadig intakt, med dets små husmandssteder, små markflader og uforstyrrede landskaber.

Ulkerup Overdrev

Et mindre område, nordøst for Ulkerup Skov, domineres af ekstensivt græssede arealer med vandfyldte lavninger. Området afgrænses af de omkringliggende skovområder Ulkerup Skov og Annebjerg Skov. Det ekstensive præg og den markante rumlige afgrænsning skabt af skovområderne får området til at fremstå kontrasterende.

Landskabet fremstår intakt og skovridergården Mantzhøj fortæller historien om den nedlagte skovlandsby, som lå i Ulkerup Skov i tiden før skovforordningen.

TILSTAND

GOD

Hele karakterområdet

Landskabet fremstår intakt i forhold til dets oprindelse, og de karaktergivende elementer, levende hegn, skove og bebyggelse, er i overvejende god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Landskabet fremstår roligt og uforstyrret. Kun en samling på tre mindre vindmøller står i den sydvestlige del.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Ulkerup Overdrev

Det kontrasterende delområde nordøst for Ulkerup Skov rummer med sit naturnære udtryk, i form af de ekstensive grænsningsarealer, som afgrænses af de markante skovbryn, særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Mantzhøj Skovriddergård ligger smukt placeret i overgangen mellem skov og græsninsarealer.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Egebjerg Mølle

Egebjerg Mølle ligger som et markant element i landskabet og er med til at fortælle historien om tidligere tiders jordbrug. Med sin placering højt på en bakketop omgivet af snoede småveje i et åbent og uforstyrret jordbrugslandskab knytter der sig særlige visuelle oplevelsesmuligheder til selve møllen. Møllen opleves især fra sydøst, syd, sydvest og nord i et område fra Egebjerg i syd til Vejlehøj i nord.

Egebjerg Kirke

Egebjerg Kirke ligger som et markant landmark, og opleves fra landskabet syd og vest for Egebjerg.

SÅRBARHED

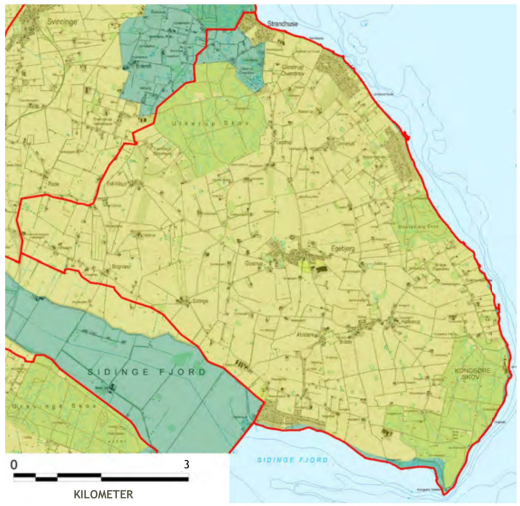
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Nye elementer vil generelt komme til at fremstå tydelige i det åbne og enkle landskab. Landskabskarakteren er således sårbar overfor nye elementer, som vil bryde med landskabskarakteren - enten ved deres placering eller ved udtrykket i bebyggelse og bevoksning. 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. Skovene i området består af løv.

Områdets mange kig over landskabet, både indenfor karakterområdet men også til nabokarakterområderne, Sidinge Fjord og Herrestrup Landbrugslandskab mod syd, er vigtige for karakteren af landskabet. Især i den sydlige og centrale del af området er disse lange kig markante, og her er landskabet sårbart overfor nye tiltag, som vil forhindre disse kig.

SÅRBARE ENKELTELEMENTER OG DELOMRÅDER

Indkiggene til områdets markante enkeltelementer, Egebjerg Kirke og Egebjerg Mølle, er sårbare overfor elementer, som enten vil bryde indkiggene, eller, som i størrelse og placering, vil komme til at dominere elementernes landskabelige betydning.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Ulkerup Overdrev

Ulkerup Overdrevs naturmæssige præg og markante rumlige afgrænsning af skov, får området til at fremstå kontrasterende i forhold til de øvrige dele af karakterområdet. Området er i god tilstand, uforstyrret og i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Områdets naturmæssige og uforstyrrede præg giver området særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Disse kvaliteter bør beskyttes udfra et landskabeligt synspunkt.

Egebjerg Kirke og Egebjerg Mølle

Egebjerg Kirke fungerer primært som landmark, mens Egebjerg Mølle også fortæller landbrugshistorien. Møllen er et meget velholdt eksempel på de mange vejrmøller, som er karaktergivende for Odsherred Kommune.

Kystforlandet og andre markante udsigter

Kystforlandet bør beskyttes mod tiltag, som vil bryde udsigterne over Isefjorden eller landskabets lille skala og uforstyrrede udtryk/karakter.

Udsigten mod syd over Sidinge Fjord og karakterområdet syd for bør ligeledes friholdes for ny bebyggelse, tekniske anlæg eller beplantning, som vil bryde og forstyrre udsigterne.

VEDLIGEHOLDE

Landbrugsfladen

Karakteren fremstår tydeligt, landskabet er uforstyrret og overordnet set i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Landskabet er sårbart pga. dets åbne og enkle karakter, og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at ændringer skal understøtte til de karaktergivende landskabselementer.

De kystnære landskaber

Områder er kontrasterende pga. den lille skala skabt af det bakkede terræn, bevoksning og små husmandssteder. Områderne er uforstyrrede og i god vedligeholdelsesmæssig tilstand, og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at ændringer skal understøtte til de karaktergivende landskabselementer, herunder skala og struktur.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Planlægning

Landskabskarakterområdets åbne og enkle karakter bør vedligeholdes. I områdets sydlige og centrale del skal påvirkningen af den visuelle sammenhæng til nabokarakterområderne mod syd, Sidinge Fjord og Herrestrup Landbrugslandskab, inddrages i konsekvensvurderinger ved etablering af nye anlæg, byggeri eller bevoksninger.

Pga. terræn og bevoksning rummer de kystnære landskaber mulighed for indpasning af små elementer. Det er vigtigt at respektere områdets lille skala med små husmandssteder, som stedvist følger et tydeligt mønster, f.eks. ved Grøndlandshuse. Omkring Nykøbing Bugt og Sidinge Fjord bør de visuelle sammenhænge til området fra modstående kyster inddrages i tilfælde af ændringer i landskabskarakteren.

NATUR

Beskyttelse

Ulkerup Overdrevs uforstyrrede og naturmæssige præg bør understøttes ved afgræsning eller slåning.

Planlægning

Landskabskarakterområdets åbne og enkle karakter bør vedligeholdes, og understøttes ved at undgå skovrejsning.

KULTURHISTORIE

Formidling

De mange landsbyer er vigtige for oplevelsen af og fortællingen om det udskiftede jordbrugslandskab, som bør formidles til områdets borgere og brugere.

BEBYGGELSE

Planlægning

De mest intakte landsbyer bør derfor friholdes for udbygning, som vil bryde deres oprindelige struktur, hvor større gårde ligger tæt langs vejen.

Eventuel ny bebyggelse bør, i størrelse og udformning, underordnes terræn og bevoksning. Dette kan gøres ved placering lavt i terræn og ved at holde bygningsmassen lav. Markante farver og skinnende materialer vil kunne ses tydeligt i det åbne landskab og bør derfor undgås. Disse hensyn er særligt vigtige i områdets sydlige og centrale del, hvor de mest markante kig over landskabet findes.

Landskabskarakterområdets 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.

TEKNISKE ANLÆG ULKERUP OVERDREV

Beskyttelse

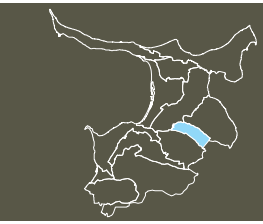
Det kystnære landskab og kystforlandet bør friholdes for etablering af tekniske anlæg og bebyggelse.

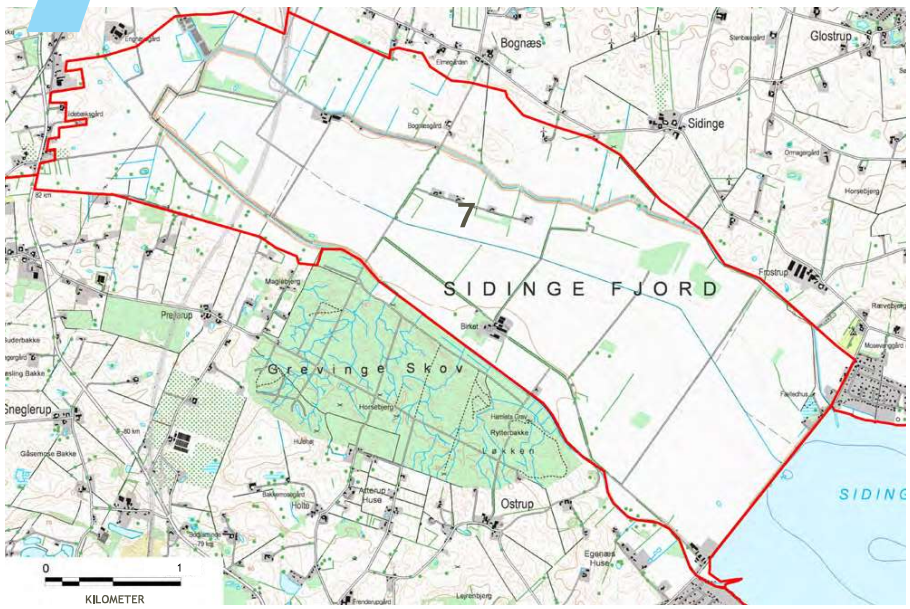
Planlægning

Området bør overordnet friholdes for tekniske anlæg, idet nye tekniske anlæg vil bryde områdets rolige og meget uforstyrrede præg.

7 KARAKTEROMRÅDE
SIDINGE FJORD

BELIGGENDHED
Karakterområdet ligger i kommunens østlige del. Inddæmningens flade og lavtliggende terræn omkranses mod syd, vest og nord af højere beliggende, bakket og uroligt terræn. Fladen er intensivt drevet landbrugsjord med få bebyggelser og en enkel struktur.





KARAKTEROMRÅDER



Udsigt gennem Sidinge Fjord med hegn vinkelret på inddæmningens flade marker og pumpestationen på diget i horisonten.

NØGLEKARAKTER

SIDINGE FJORD ER KARAKTERISERET VED ET FLADT LAVTLIGGENDE ÅBENT INDDÆMMET TERRÆN, SOM ER INTENSIVT DREVET MED MIDDELSTORE MARKER MED ENKELTE LANGE, LIGE LØVTRÆHEGN ELLER ALLÉER PÅ LANGS ELLER TVÆRS AF DEN ÅBNE FLADE. OMRÅDET ER PRÆGET AF UDSIGTER OP I DE OMKRINGLIGGENDE HØJERE BELIGGENDE NABOKARAKTEROMRÅDER. MOD NORD ER OMRÅDET PRÆGET AF NÆRHEDEN TIL VIG OG ETABLERINGEN AF NY MOTORTRAFIKVEJ.

GEOLOGI

Sidinge Fjord er dannet som inderlavning af den gletcher, som skabte Vig Buen. Fjorden var efter sidste istid del af stenalderhavet (Litorinahavet) og rummer derfor aflejringer af dette hav. Inddæmning af arealet blev påbegyndt i 1841.

Jordbunden er præget af dyndjorder med pletvise sandpartier. Området er omgivet af en landvindingskanal, samt en central afvandingskanal, som afvander jorden til pumpestationen på den 2 km lange dæmning - næsten yderst i fjorden mod øst.

KYSTEN

Sidinge Fjord munder ud i Lammefjordens ydre del. Lammefjorden udgør et beskyttet, indre dansk farvand, med ringe vindeksponering fra øst. Lammefjorden munder ud i Isefjorden, som ligeledes er karakteriseret af tilgroningskyster og ringe bølgepåvirkning.

Kystforlandet i Sidinge Fjord defineres af dæmningen, idet det bagvedliggende inddæmmede terræn ligger lavere og der er derved ikke visuel sammenhæng med det inddæmmede land og kystrummet.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Landskabets karakter er skabt af inddæmningen i anden halvdel af 1800-tallet. Markfelterne er få og middelstore og afgrænset af enkelte læhegn nord-syd på tværs af den lange fjordarm, samt af et par alléer i tilknytning til veje og bebyggelser. Området rummer to større gårde og en mindre vej med huse, som er pakket ind i beplantning.

Områdets oprindelse er tydelig i det flade terræn, samt dæmningen og pumpehusets tilstedeværelse i horisonten. Området er i den nordvestlige del præget af nærheden til



◀ Høst af gulerødder på Sidinge Fjord.

Karakteristisk allé af Røn i Sidinge Fjord, på vej syd for Bognæs. ▶





◀ Dæmningen med pumpehuset, der afvander Sidinge Fjord. På dæmningen forløber Egebjergvej.

Dæmning med motortrafikvej på tværs af Sidinge Fjords inderste del, set fra Vig. ▶



Vig by og DLG's kornsiloer, samt anlægget af ny motortrafikvej på en dæmning på tværs af fjorden.

KULTURHISTORIE

Landindvinding i Danmark opstod i løbet af 1800-tallet, som bl.a. resultat af gode priser på landbrugsprodukter, teknisk formåen som følge af industrialiseringen, samt et ønske om at udnytte alle landets tilgængelige ressourcer. Staten påbegyndte indvindingen af Sidinge Fjord i 1841, men måtte på grund af vanskeligheder opgive forehavendet. Arealet kom på private hænder og inddæmninge blev fuldført i slutningen af 1800-tallet.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

De enkelt lange lige hegn og alléer opdeler det flade terræn i middelstore markflader, og skalaen i området er således middel.

Området rummer mange udsigter både indenfor området, idet hegnene er gennembrudte langs den centrale kanal, samt op i de omkringliggende landskaber. Landskabet fremstår derfor åbent.

Områdets landskabskarakter er styret af få landskabselementer: det flade terræn, enkelte lige hegn og alléer, samt det afgrænsende dige. Derfor fremstår landskabet enkelt.

Landskabet har en menneskeskabt og ordnet struktur, idet hegn og flader tegner lige og ensartede linjer i landskabet.

Størstedelen af landskabet opleves som uforstyrret af tekniske anlæg og fremstår roligt. Den nordøstlige del er dog præget af et højspændingstracé som går på tværs af fjorden. Parallelt hermed er der etableret en dæmning, hvorpå den nye motortrafikvej er under anlæg.

Sidinge Fjord ligger lavt i terræn og de omkringliggende landskaber rejser sig over fladen, og der er mange kig fra fladen og op i de omkringliggende bakkede landskaber.

DELOMRÅDE

Tilgrænsende arealer omkring Sidinge Fjord

Kanalen omkring det inddæmmede areal afvander også en del af det terræn, som grænser ned til fjorden. En del af de tilgrænsende marker løber op i de højere beliggende områder omkring fjorden, men har alligevel en visuel og funktionsmæssig sammenhæng med fjorden. Også i historisk tid har de omkringliggende gårde, f.eks. Enghavegård og Bognæsgård, haft tilknytning til fjordarealet. Derfor afgrænses et delområde omkring fjordens inderste del, grænsende op til Vig, som et delområde i karakterområdet.

Områdets karakter afviger fra hovedkarakteren ved, at terrænet er let faldende mod den inddæmmede flade, der er flere mindre bevoksninger, hegn og diger og bebyggelsen er af tidligere oprindelse. Området er endvidere i højere grad præget af tekniske anlæg, bl.a. Vig Rensningsanlæg.

KYSTFORLANDET

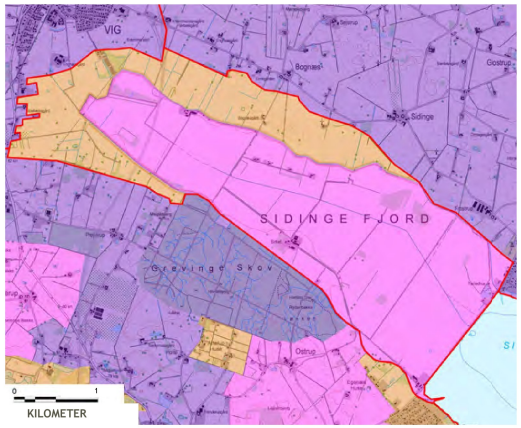
Kystforlandet i Sidinge Fjord er afgrænset af dæmningen med Egebjergvej. Der er således ingen visuel sammenhæng i karakterområdet mellem den lavtliggende inddæmmede flade i Sidinge Fjord og Lammefjorden.

UDFORDRINGER

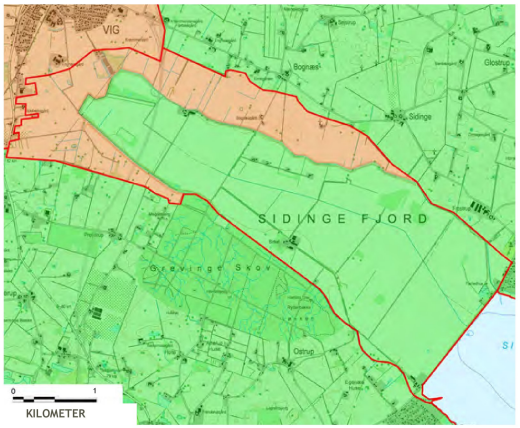
I områdets vestlige del pågår udevidelsen af Rute 21, ny motortrafikvej.

Skovrejsning er mulig i området, idet det er udpeget som neutralområde.

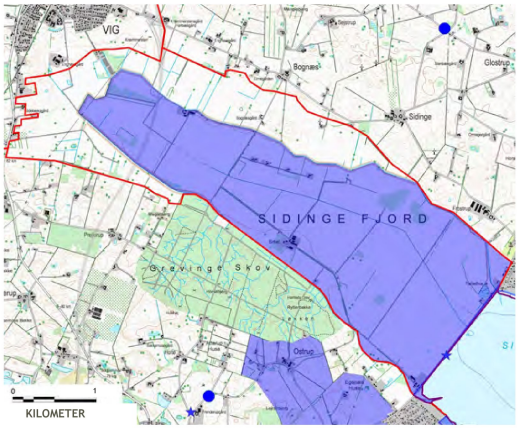
Området er udpeget som potentielt område for placering af store vindmøller (118-130 m).



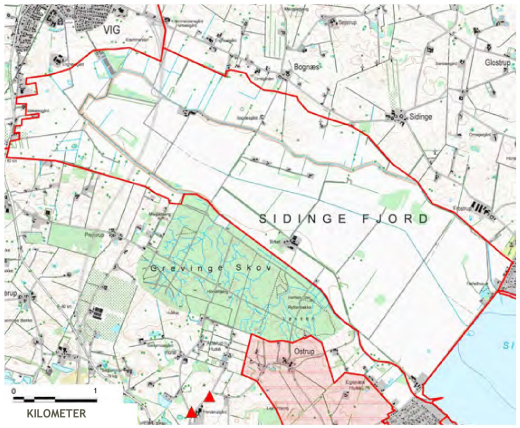
Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Størstedelen af den gamle fjordarm

De karaktergivende elementer fremstår særligt tydeligt i området, i form af det flade terræn, de markante hegn og alléer og den fortsatte intensive landbrugsdrift. Karakterens kulturhistoriske oprindelse som inddæmmet område fremstår tydelig, og samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer fremgår stadig tydeligt i de få store gårdes beliggenhed på samme sted, som da området blev inddæmmet.

KONTRASTERENDE

Tilgrænsende arealer omkring Sidinge Fjord

Terrænet er faldende mod fjorden og gårdene ligger i tilknytning til et tidligere fjordareal med en visuel sammenhæng - men oppe i terræn. Gårdene ligger karakteristisk i tilknytning til jordene, som andre gårde efter udskiftningen i starten af 1800-tallet.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af den gamle fjordarm

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området, idet hegn og alléer fremstår intakte, og markerne er i drift. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer er god.

Landskabet er i den nordøstlige ende moderat påvirket af højspændingsledningen, nærheden til Vig by og etableringen af den nye motortrafikvej. Forstyrrelsen kan ikke vurderes yderligere før vejen er i drift, men dæmningen fungerer som barriere i landskabet.

MIDDEL

Tilgrænsende arealer omkring Sidinge Fjord

Områdets kulturhistoriske oprindelse fremstår fortsat i gårdenes oprindelige beliggenhed, men området er præget af nye beplantninger - bl.a. en større nåletræsplantage. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand er derfor middel.

Landskabet er endvidere stærkt påvirket af nye tekniske anlæg, nærheden til Vig by, som også har udviklet sig væsentligt i forhold til den historiske landsby, samt barrieren mod resten af fjorden i form af dem nye motortrafikvej. Områdets tilstand vurderes overordnet at være middel.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Hele det særligt karakteristiske område rummer et samspil af landskabselementer, som giver mulighed for en særlig oplevelse, som fortæller om landvindingen og den særlige landbrugsdrift, som denne indsats har tilvejebragt. Området fremstår samtidig meget intakt.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

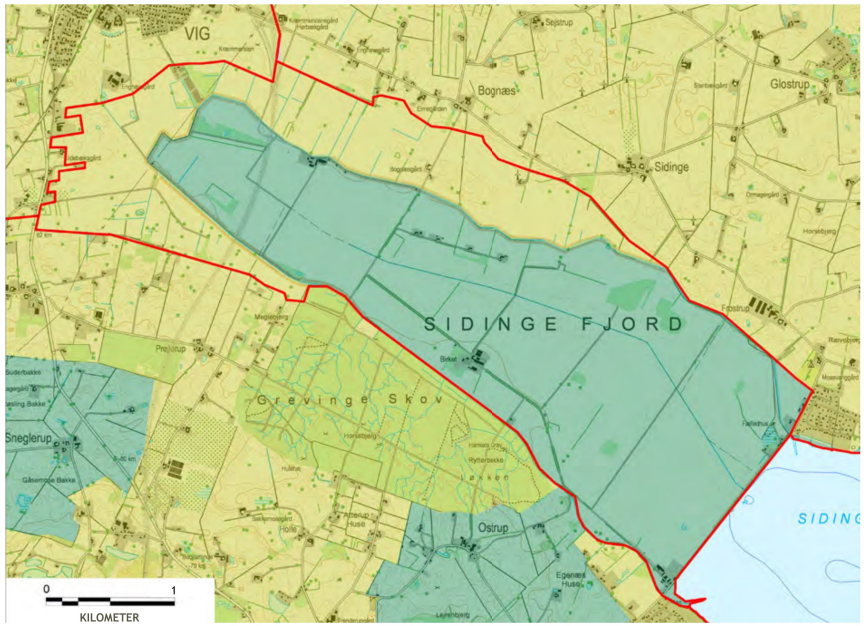
Pumpestationen ved Egebjergvej fungerer som landmark i det flade landskab.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Landskabet er sårbart overfor tiltag, som kan forandre områdets åbne, enkle og konstruerede struktur af middel skala. Det er derfor bl.a. sårbart overfor ny bebyggelse, tekniske anlæg og skovrejsning, samt genrelt fald i den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende landskabselementer.

Især muligheden for at opleve pumpestationen som landmark i det flade landskab, og dermed bevare oplevelsen af områdets overordnede fortælling, afhænger af fortsat åbenhed i landskabet.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Størstedelen af den gamle fjordarm

Hele det gamle inddæmningslandskab har fået det strategiske mål beskytte, fordi området er særligt karakteristisk, i god tilstand og med særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Området er sårbart.

Målsætningen betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte eller forbedre de karaktergivende strukturer og landskabets fortælling.

VEDLIGEHOLD

Tilgrænsende arealer omkring Sidinge Fjord

Landskabet i området, der naturligt har en visuel og dyrkningsmæssig sammenhæng med den åbne, inddæmmede flade i Sidinge Fjord, får det strategiske mål vedligehold, fordi området er kontrasterende og i middel tilstand.

Målsætningen betyder, at ændringer i området skal ske for at vedligeholde de karaktergivende strukturer i området, herunder bl.a. åbenhed og den visuelle sammenhæng med den åbne, inddæmmede flade.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Der bør lægges vægt på, at Sidinge Fjords åbenhed og bevoksningsmæssige struktur vedligeholdes og bevares.

NATUR

Planlægning

Sidinge Fjord bør friholdes for skovrejsning, så landskabets åbne karakter og sammenhæng på fladen kan bevares.

KULTURHISTORIE

Beskyttelse og formidling

Den samlede fortælling om inddæmningen og de landskabselementer som fortæller historien, bør bevares og formidlestil områdets borgere og brugere.

BEBYGGELSE

Planlægning

Sidinge Fjord bør friholdes for ny bebyggelse, som vil sløre områdets eksisterende enkle karakter og fortælling. Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til/i harmoni med eksisterende bygningsmasse, og skærmes af beplantning.

TEKNISKE ANLÆG

Beskyttelse

Sidinge Fjord bør ikke tilføres nye tekniske anlæg inden for det særligt karakteristisk område.

Planlægning

Sidinge Fjord er udpeget som potentielt område for placering af store vindmøller (118-130 m). Områdets skala er overordnet middel, og området er forholdsvist smalt. Idet området allerede er påvirket af vejprojektet, og idet store vindmøller ikke passer ind i områdets skala, samt vil have stor konsekvens for de omkringliggende landskabers visuelle oplevelse af Sidinge Fjord, vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at etablere store vindmøller i Sidinge Fjord.

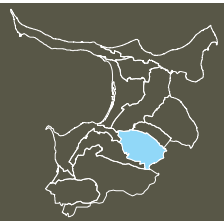
Udvidelsen af Rute 21 pågår i områdets vestlige del, hvilket fragmenterer fjordens inderste del og påvirker områdets ellers uforstyrrede karakter. Den endelige landskabelige vurdering af den nye motortrafikvejs konsekvens for landskabsoplevelsen afventer færdiggørelse af projektet i 2013.

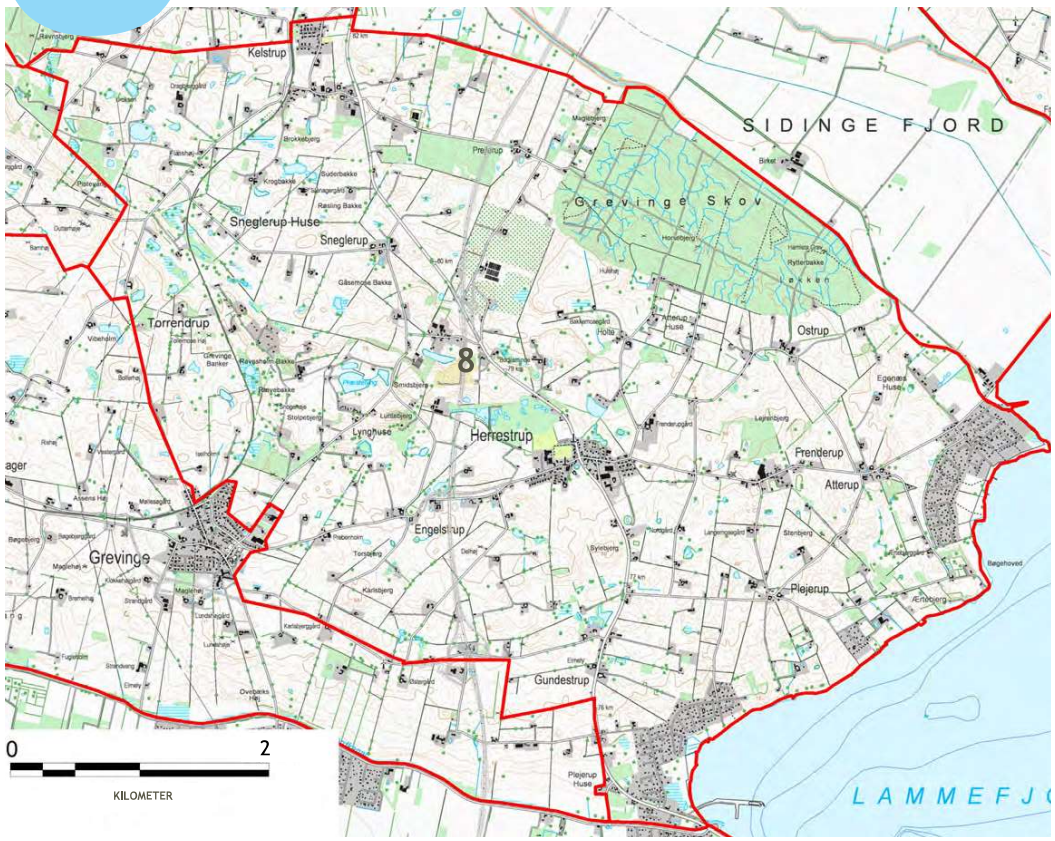
8

KARAKTEROMRÅDE
HERRESTRUP LANDBRUGSLANDSKAB

BELIGGENDHED

Herrestrup Landbrugslandskab ligger øst for Svinninge-Vig Landbrugslandskab og Vejrhøjbuen, nord for Asnæs og Lammefjorden og syd for Sidinge Fjord. Området adskiller sig fra naboområderne ved stærkt bølget til bakket landskab med mindre landsbyer og intensivt dyrkede marker adskilt af levende hegn og bevoksede diger.





KARAKTEROMRÅDER



Bakket terræn med lige vej og skel, der fremhæver terrænets forløb.

▲

NØGLEKARAKTER

LANDSKABET ER KARAKTERISERET VED ET STÆRKT BØLGET TIL BAKKET TERRÆN OG INTENSIVT DYRKEDE MARKER MED SPREDT BEVOKSNING I MARKSKEL SAMT MANGE KRATBEVOKSEDE LAVNINGER. SMÅ HØJTBELIGGENDE LANDSBYER, PRÆGET AF GÅRDE, ER KARAKTERGIVENDE FOR OMRÅDET SAMMEN MED SPREDTE HUSE LANGS VEJENE OG ENKELTVISE GÅRDE TILBAGETRUKKET FRA VEJENE. DE KARAKTERGIVENDE ELEMENTER DANNER ET MIDDELSKALA, ÅBENT OG ENKELT LANDSKAB, MED EN STRUKTUR AF LIGE VEJE OG HEGNSBEPLANTNINGER, DER FØLGER TERRÆNET MED UDGANGSPUNKT I LANDSBYERNE.

GEOLOGI

Området er et dødislandskab med stærkt bølget til bakket terræn med mange afløbsløse lavninger, der danner mindre vandhuller og søer, som ligger spredt i landskabet. Jordbunden består af moræneler og i de mindre lavninger findes ferskvandsaflejringer. Afslutningen af Vejrhøjbuens randmoræne strækker sig ind i området fra vest og udgør et delområde i karakterområdet.

KYSTEN

Området har kyst ud til Lammefjorden. Vandybden er ca. 4 m og ligger beskyttet for stærk vind og bølgepåvirkning. Landet møder vandet i strandeng og sumpskov.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Landskabets karakter domineres af det stærkt bølgede og bakkede terræn med intensivt dyrkede marker.

Bevoksningen består af levende hegn og bevoksede diger i markskel med varierende tæthed og sammenhæng. Grevninge Skov ligger i områdets nordøstlige del. Sydøst for skoven ligger en stor frugtplantage. Øvrig bevoksning ses omkring bebyggelser og som tætte kratbevoksninger i lavbundsområder.

Bebyggelsesstrukturen karakteriseres af små landsbyer præget af gårde, huse langs vejene og spredte gårde tilba-



◀ Enkeltliggende gård midt i det bølgede til bakkede intensivt dyrkede landskab.

Udsigt fra Sneglerup Huse mod Torrendrup med afgræssede arealer, mindre beplantninger og stejlere bakker. ▶





◀ Typisk eksempel på områdets urolige og bakkede terræn, her vest for Frenderup.

Kysten ved Lammefjorden med rørskov og bagvedliggende sommerhuse. ▶



getrukket fra vejene. Herrestrup, beliggende ved hovedvejen mellem Holbæk og Nykøbing, er den største landsby i området. Kelstrup har haft station, men er, bortset fra enkelt parcelhusudstykning nord for landsbyen, ikke yderligere udviklet som stationsby.

I Frenderup står en vindmølle i dårlig stand. Jernbanen mellem Nykøbing og Holbæk passerer gennem området i nord-sydgående retning.

Anlægsarbejdet i forbindelse med en ny motortrafikvej mod Odden passerer nord-syd gennem området. Det samme gør to højspændingsledninger. En høj telemast står lige inden for bygrænsen i Herrestrup.

KULTURHISTORIE

Placering af landsbyen højt i landskabet går tilbage til middelalderen, mens markskellene omkring landsbyerne og de enkeltvise gårde spredt i landskabet, afspejler tiden efter udskiftningen omkring år 1800.

De mange gårde i landsbyerne er en følge af en stjerneudskiftning, hvor gårdene blev liggende i den spidse vinkel af deres jord, således at markskel og veje, set fra oven, former en stjerne med landsbyen i centrum. I Gundestrup, hvor gårdene har ligget mere spredt langs vejen, er der tale om en blokudskiftning.

I Frenderup står resterne af en vindmølle fra 2. halvdel af 1800-tallet og af historiske kort kan det aflæses, at der også tidligere har ligget en vindmølle syd for Sneglerup.

Omkring 1900 kom jernbanen med station ved Kelstrup.

Der findes en del fortidsminder i Grevninge Skov og enkeltvise spredt i højdepunkter i området - herunder en runddysse ved Frenderupgård.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

De karaktergivende landskabselementer, i form af det bølgede og bakkede terræn, rumgivende bevoksninger og små landsbyer, danner et landskab i middelskala.

Landskabet opleves forholdsvis åbent med lange kig over de opdyrkede marker. Der er større åbenhed i den nordlige og østlige del af området pga. udsigt ud over Lammefjord og Sidinge Fjord.

De karaktergivende elementer danner et enkelt landskab, med en struktur af lige veje og hegnsbeplantninger, der afspejler terrænet med udgangspunkt i landsbyerne.

Landsbyerne fremstår generelt grønne mod det omkringliggende landskab, men den sydlige byrand af Herrestrup markerer sig med erhvervsbygninger og tankstation langs hovedvejen.

Anlæggelsen af den nye motortrafikvej forstyrrer lokalt den visuelle oplevelse på tværs af området.

På tværs af Sidinge Fjord opleves Vig med mange røde tage og DLG-siloen i byens udkant fremstår markant. Det samme gør det nye vejanlæg på tværs af Sidinge Fjord.

DELOMRÅDER

Lynghuse, Torrendrup og Sneglerup Huse

Delområdet udgør afslutningen af Vejrhøjbuens randmoræne, der strækker sig ind i karakterområdet fra nordvest og ender i en issøaflejring vest for Herrestrup.

Området er karakteriseret ved stejle hældninger i terrænet og en jordbund bestående af smeltevandssand og smeltevandsler og af ferskvandsaflejringer. Området indeholder en sø, Præstelyng og mange små vandhuller.

Landskabets skala er lille og det opleves varieret og lukket, men med udsyn fra højtliggende punkter til det omkringliggende landskab.

Mange kratbevoksede områder, juletræsplantninger, spredte huse, enkelte gårde, afgræssede arealer, få intensivt dyrkede marker samt et mindre sommerhusområde, giver området en sammensat karakter uden tydelig struktur.

Ved Lynghuse findes en samling gravhøje.

Atterup Huse

Området er en husmandsudstykning op til Grevninge Skov. De små huse ligger tæt langs to parallelle veje, der fører ind mod skovbrynet. Bag husene ligger små markparceller opdelt af levende hegn, hvilket giver området en tydelig struktur.

Landskabet opleves lukket og lille i skala. Tidsdybden for Atterup Huse går tilbage til landboreformerne i starten af 1800-tallet.



◀ Udsigt over en bølget, intensivt dyrket mark ned mod Vindmøllerne i den inddæmmede Lammefjord, set fra Herrestrups sydlige kant.

Oprindelige huse i Plejerup landsby. ▶





◀ Udsigt mod den åbne del af Lammefjorden fra bakker i områdets østlige del.

Runddysse ved Frenderupgård. ▶



Egenæs Huse

Området er en husmandsudstykning langs Sidinge Fjord med en række huse og tilhørende engstykker på række ned mod den tørlagte fjord. Skalaen er lille, men med lange kig mellem husene ud over fjorden.

Udstykningen går tilbage til udskiftningen i 1800-tallet, men den østligste del er i dag en del af sommerhusområdet ved Egenæs.

Sommerhusområderne

Ved kysten ligger tre små sommerhusområder adskilt fra hinanden og fra landsbyerne længere oppe i bakkerne af opdyrkede marker. Områderne er udvidelser af tidligere husmandsudstykninger.

Det sydligste område, Plejerup Huse, fortsætter ind i naboområdet (den tørlagte Lammefjord.) Områderne er udbygget i anden halvdel af 1900-tallet.

KYSTFORLANDET

De højtliggende bakker, tæt på kysten, danner et forholdsvist bredt kystforland, hvorfra der, henover sommerhusbebyggelse og beplantning nær kysten, er udsyn til Lammefjorden. Vandet opleves derfor mest på lang afstand.

Den visuelle sammenhæng langs kystlinjen begrænses af beplantningen.

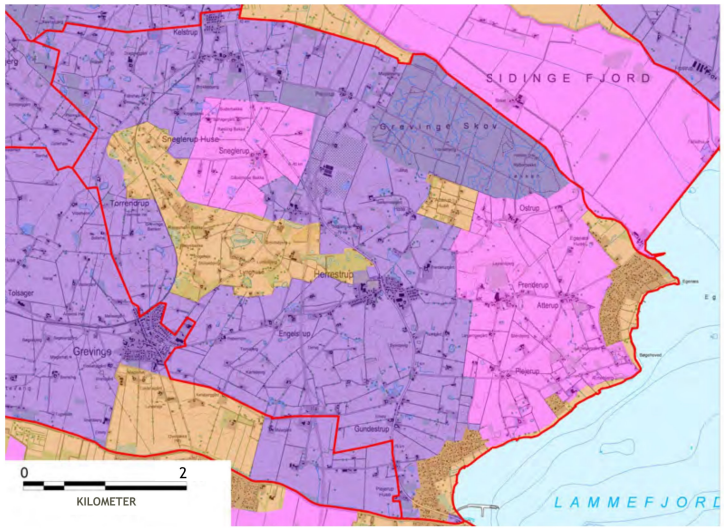
De modstående kyster på Tuse Næs ligger 2-3 km væk, og marker og beplantning ses tydeligt på tværs af Lammefjorden.

UDFORDRINGER

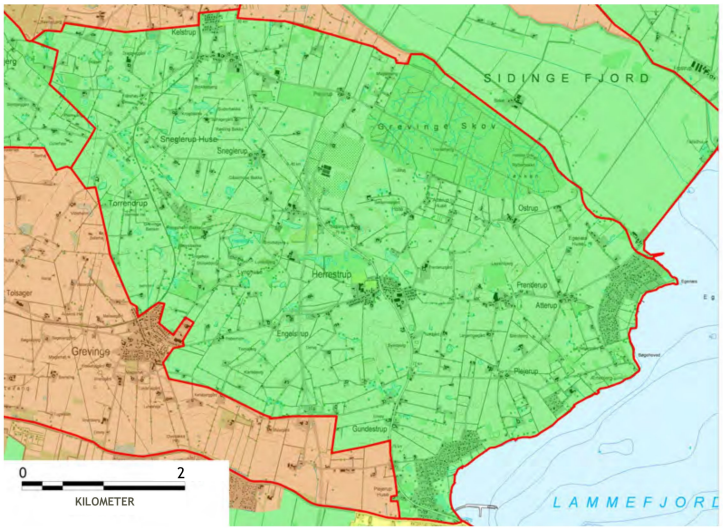
Udvidelsen af Rute 21 til motortrafikvej pågår i området.

Skovrejsning er mulig i området, idet det er udpeget som neutralområde.

Størstedelen af området er udpeget som råstofinteresseområde.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Sneglerup og den østlige del af området

De karaktergivende elementer fremstår særlig tydeligt i form af det middelskala landskab, med opdyrkede marker i et bakket terræn, med markskel og veje, der løber op og ned mellem små landsbyer og med kratbevoksede lavninger og spredt bevoksning langs skel og diger.

Karakterens kulturhistoriske oprindelse, i form af de udskiftede gårde, er tydelig og samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses i markernes stjerneformede opdeling omkring landsbyerne samt ved de få enkeltliggende gårde og huse i landskabet.

KARAKTERISTISK

Størstedelen af området

De karaktergivende elementer fremstår tydeligt i området, i form af det stærkt bølgede til bakkede terræn med intensivt dyrkede middelstore marker, delvist bevoksede hegn og diger, små landsbyer og gårde trukket tilbage fra vejene.

Karakterens kulturhistoriske oprindelse med udskiftede gårde er tydelig. Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses i de opdyrkede marker mellem landsbyer og gårde.

KONTRASTERENDE

Lynghuse, Torrendrup og Sneglerup Huse

De karaktergivende elementer, i form af stærkt terræn og varieret småskala landskab domineret af ekstensiv drift, fremstår tydeligt. Samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturgeografiske strukturer ses i den ekstensive drift. Terræn og jordbundsforhold har ikke betinget intensiv landbrugsdrift. Tidsdybden af græsningsområderne kan formodentlig føres tilbage til før udskiftningen. Sommerhusbebyggelsen er kommet til i 2. halvdel af 1900-tallet.

Atterup Huse

De karaktergivende elementer, i form af små huse og marker på række langs de to parallelle veje, fremstår tydeligt. Atterup Huse blev etableret efter landboreformerne i starten af 1800-tallet.

Egenæs Huse

De karaktergivende elementer, i form af små huse på række i de flade enge ud mod Sidinge Fjord, fremstår tydeligt. Tidsdybden går tilbage til landboreformerne i starten af 1800-tallet.

Sommerhusområderne

Sommerhusområderne fremstår som kontrast til det øvrige karakterområde. Den kulturhistoriske oprindelse er fra 2. halvdel af 1900-tallet. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske mønstre afspejles i områdernes kystnære beliggenhed.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af området

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området - dog delvist udvisket pga. nedlagte diger og hegn. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer vurderes at være god. Landskabet er moderat påvirket af to gennemløbende højspændingsledninger.

De nære områder til den nye motortrafikvej er stærkt påvirket af anlægsarbejdet. Tilstanden langs vejen er derfor midlertidigt dårlig og bør vurderes igen efter anlægsfasens afslutning.

Atterup Huse og Egenæs Huse

Landskabets kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig og den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer, i form af små huse og levende hegn, er god. Områderne er uforstyrret af tekniske anlæg.

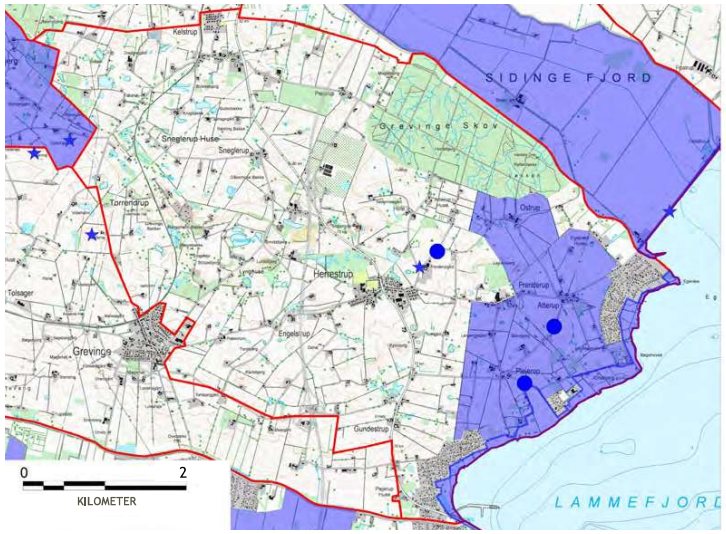
Lynghuse, Torrendrup og Sneglerup Huse

Den kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer er god. Området er moderat påvirket af den gennemløbende jernbane og højspændingsledninger.

De nære områder til den nye motortrafikvej er stærkt påvirket af anlægsarbejdet. Tilstanden langs vejen er derfor midlertidigt dårlig og bør vurderes igen efter anlægsfasens afslutning.

Sommerhusområderne

Den kulturhistoriske oprindelse fremstår tydelig i området. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende elementer er god, og områderne er uforstyrrede af tekniske anlæg.

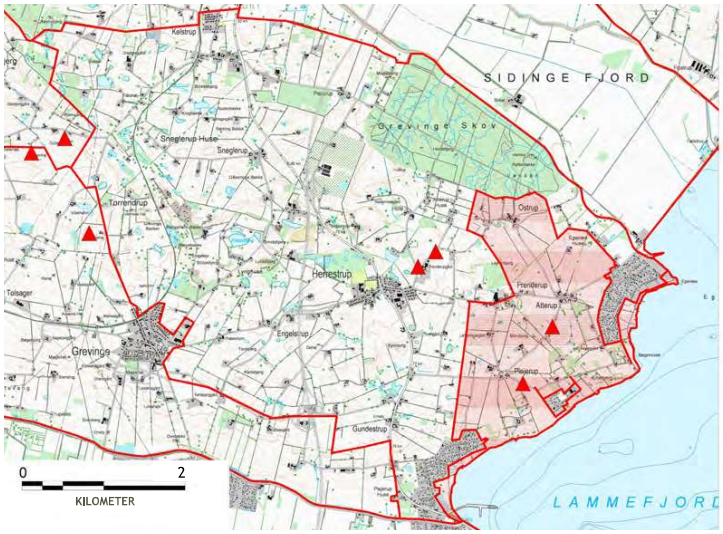


Oplevelsesrige områder

Oplevelsesrige udsigtspunkter

Oplevelsesrige enkeltelementer

Kystforland



Særlig sårbart element

Særlig sårbart område

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Kystforlandet

Kystforlandet, med udsigterne over Lammefjorden, indeholder særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Den østlige del af området

De højtliggende små landsbyer, lange lige veje og skel som fremhæver terrænforløbet, samt lange kig ud over Lammefjorden udgør særlige oplevelsesmuligheder.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Den gamle vindmølle i Frenderup kan opleves fra vejen.

Runddyssen ved Frenderupgård kan ligeledes opleves fra vej.

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Landskabet vurderes sårbart overfor ændringer, der svækker landskabets åbne karakter og især for ændringer, der begrænser eller forringer oplevelsen af områdets bakkede terræn og struktur af veje og skel. Det er derfor sårbart overfor ny bebyggelse, tekniske anlæg og skovrejsning.

Områdets bakkede terræn, rumgivende hegn og andre bevoksninger giver mulighed for velplacerede anlæg i landskabet.

I delområdet Lyngehuse, Torrendrup og Sneglerup Huse er landskabets sammensatte karakter robust overfor mindre ændringer i området, men sårbar overfor udvikling/anlæg i stor skala.

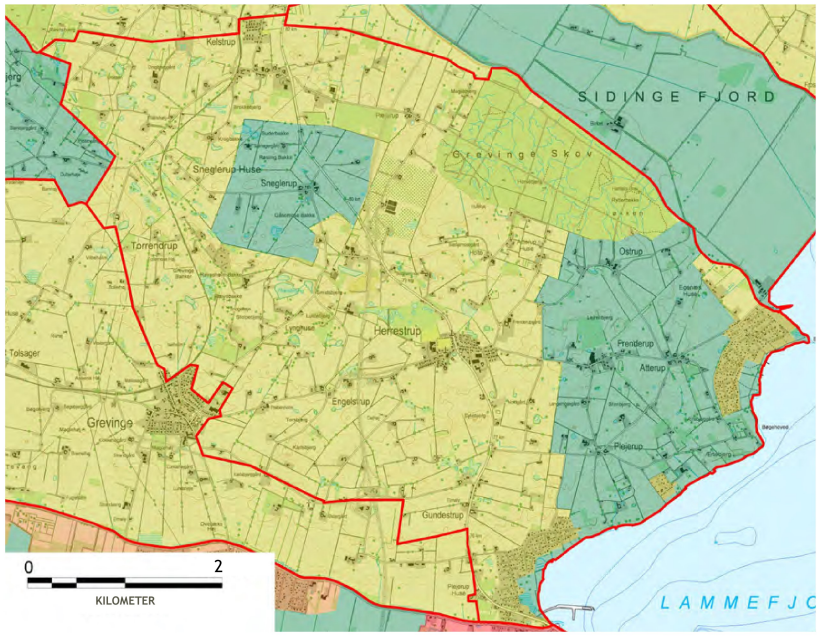
Atterup Huse og Egenæs Huse er sårbare over for ændringer, der udvisker husmandsudstykningernes klare struktur og lille skala.

SÅRBARE UDSIGTER, ENKELTELEMENTER OG DELOMRÅDER

De åbne udsigter mod Lammefjorden i områdets østlige del er særlig sårbare overfor tilplantning og bebyggelse, der kan skærme for udsigten. Det samme er Runddyssen ved Frenderupgård.

Strukturerne af veje og skel, der løber op og ned gennem landskabet, med udgangspunkt i landsbyerne Sneglerup, Atterup, Plejerup, Frenderup og Ostrup, er sårbar overfor ændringer, der svækker strukturen.

Kystforlandet er sårbart overfor etablering af elementer, som vil forstyrre og bryde oplevelsen af kystforlandet.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Sneglerup og den østlige del af området

Områderne, med deres intensivt dyrkede marker og struktur af veje og skel, der fremhæver terrænet med udgangspunkt i landsbyerne, er særlig karakteristiske og i god tilstand. Den østlige del af området indeholder desuden særlige oplevelsesmuligheder i form af kig ud over Lammefjorden. Områderne bør beskyttes.

Kystforlandet

Kystforlandet bør beskyttes. Det indeholder uforstyrrede naturlandskaber med særlige oplevelsesmuligheder.

VEDLIGEHOLD

Størstedelen af området

Området er karakteristisk og i god tilstand. Det strategiske mål for området er derfor vedligehold.

Lynghuse, Torrendrup og Sneglerup Huse

Delområdet, er med et sammensat landskab i lille skala, kontrasterende til den øvrige landskabskarakter. Området er i god tilstand og bør vedligeholdes.

Atterup Huse og Egenæs Huse

Husmandsudstykningerne er kontrasterende i forhold til den øvrige landskabskarakter af lille skala. Områderne er i god tilstand og bør vedligeholdes.

Sommerhusområderne

Karakteren af sommerhusområderne bør vedligeholdes.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Kystforlandets uforstyrrede natur skal beskyttes og området friholdes for ændringer, som kan forstyrre oplevelsen af kystrummet, herunder udsigterne til modstående kyster.

Der bør lægges vægt på, at vedligeholde områdets landskabelige karakterer, herunder at understøtte de karaktergivende strukturer.

Planlægning

Områdets bakkede terræn, rumgivende hegn og bevoksninger giver mulighed for indplacering af eventuelle graveområder, som kun lokalt vil være synlige.

NATUR

Planlægning

Karakterområdet rummer kun et større skovområde, Grevinge Skov, men fremstår generelt ikke skovpræget med en åben karakter. Området bør derfor friholdes for skovrejsning, idet en sådan ændring vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede terræn med struktur af veje og skel, som er bærende for områdets eksisterende karakter.

KULTURHISTORIE

Beskyttelse

Strukturerne af veje og skel omkring landsbyerne Sneglerup, Atterup, Plejerup, Frenderup og Ostrup bør beskyttes, og friholdes for strukturelle ændringer i nærområderne, som kan svække denne karaktergivende struktur.

Planlægning

Lyngehuse, Torrendrup og Sneglerup Huse bør, pga. områdets lille skala, friholdes for etablering af nye anlæg i stor skala.

Nærområderne omkring den gamle vindmølle i Frenderup og runddyssen ved Frenderupgård bør friholdes for ændringer, der kan skærme oplevelsen af disse landmarks.

Formidling

De kulturhistoriske strukturer omkring husmandsudstykningerne Atterup Huse og Egenæs Huse bør vedligeholdes.

BEBYGGELSE

Planlægning

Området bør friholdes for ny bebyggelse, som vil begrænse eller forringe oplevelsen af områdets bakkede terræn og struktur af veje og skel.

Nyt landbrugsbyggeri bør opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og materialevalg og farver skal være i tråd med den eksisterende bebyggelse.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

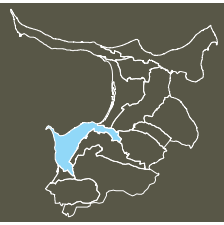
Udvidelsen af Rute 21 pågår gennem området, hvilket skaber en barriere og påvirker oplevelsen af landskabet. Vejens tracé går gennem varieret landskab bl.a. med småskala rum, hvilket brydes af vejen. Den endelige landskabelige vurdering af den nye motortrafikvejs konsekvens for landskabsoplevelsen afventer færdiggørelse af projektet.

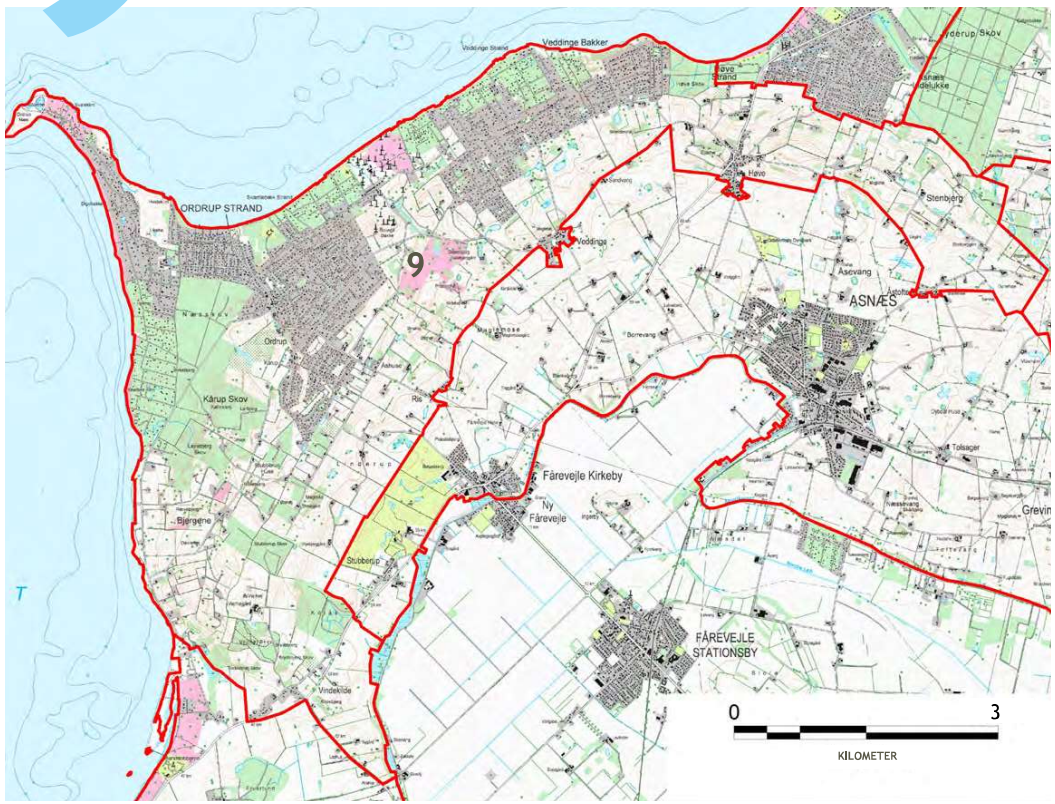
Området bør ikke tilføres flere nye tekniske anlæg, idet det potentielt vil forstyrre oplevelsen af områdets terræn og andre karaktergivende landskabselementer og strukturer.

9 KARAKTEROMRÅDE
VEJRHØJBUEN

BELIGGENDHED

Vejrhøjbuen ligger i kommunens vestlige del ud mod Sejerøbugten. Randmorænen rejser sig i en dramatisk bue mod havet i vest med den storbølgede landbrugsflade fra Stubberup til Asnæs i ryggen mod øst. Den strækker sig fra det flade og lavtliggende landskab omkring Dragsholm i sydvest til Åstofte i øst, hvor buens terræn ebber ud i et lavere beliggende uroligt og bakket landskab. Mod nord afgrænses området af det flade terræn ved Høve Strand med tilhørende sommerhuse, Asnæs Indelukke samt småbevoksninger vest for Stenbjerg.





KARAKTEROMRÅDER



Udsigtspunkt og gravhøj på Vejrhøj.

NØGLEKARAKTER

HØJTLIGGENDE BUEFORMET RANDMORÆNESTRØG UD MOD SEJERØ BUGT PRÆGET AF VEKSLENDE, INTENSIVT DYRKEDE MARKFELTER OG GRÆSNINGSAREALER AF MIDDEL SKALA PÅ DEN BAKKEDE HØJDERYG. BEBYGGELSEN BESTÅR AF ENKELTLIGGENDE GÅRDE OG HUSE SPREDT I LANDSKABET, SNOEDE VEJFORLØB, STØRRE OPRINDELIGE SKOVOMRÅDER OG OMRÅDER MED SOMMERHUSE OMKRANSET AF BEPLANTNING.

DET KUPEREDE TERRÆN VEKSLER MELLEM ÅBNE KIG, LAVNINGER, SAMT FORSKELLIG AREALANVENDELSE OG BEVOKSNING OG OMRÅDET RUMMER EN MÆNGDE UDSIGTER UD I SEJERØ OG NEKSELØ BUGTER, SAMT IND OVER DE, PÅ LANDSIDEN, LAVERELIGGENDE KARAKTEROMRÅDER.

GEOLOGI

Vejrhøjbuen er dannet af en gletcher fra øst, som i slutningen af sidste istid pressede store mængder jord, sten og grus op i flager foran sig. Da isen gik i stå blev den store mængde materiale aflejret som en markant bue med mindre bakker ovenpå.

Da isen smeltede, skabtes smeltevandsdale på tværs af bakkekammen, som aflejrede materiale for foden af randmorænen. Smeltevandsletten strækker sig fra foden af randmorænen mellem Næsskoven og Skamlebæk Strand og mod vest, ud hvor havet findes i dag. Områdets mest markante smeltevandsdal strækker sig vest om Diesebjerg og ud mod kysten ved Skamlebæk Radiostation.

Vejrhøjbuen er karakteristisk med sin markante højde og langstrakte form. Bakkedraget er storbakket til bølget og fra den centrale ryg falder terrænet jævnt mod de omkringliggende landskaber og kysten.

Jordbunden består overvejende af sandblandet lerjord, samt finsand på kysten. Vejrhøjbuen rummer en del mindre afløbsløse søer.

KYSTEN

Vejrhøjbuen ligger i den sydvestlige del af Sejerø Bugt.



◀ Græsset overdrev og karakteristisk beliggende bebyggelse i Bjergene.

Esterhøj og Høve Mølle er landmarks i landskabet på den nordøstlige del af Vejrhøjbuen. ▶





◀ Karakteristisk afgræsset bakketop og agerdrift på det fladere parti på randmorænen med hegn, der understreger terrænets forløb.

Karakteristisk snoet vejforløb i Vejrhøjbuens højtliggende, bakkede terræn. ▶



Sejerø Bugt og Nekselø Bugt udgør begge afgrænsede indre danske farvande med dybder på over 5 m og vindeksponering fra vest. Hvor Vejrhøjbuen møder havet, er kystklinter skabt ved, at havet har eroderet sig ind i det højtliggende randmorænelandskab. Kystklinterne er på størstedelen af deres udstrækning inaktive og groet til med krat. Strandbredden er af moderat bredde med sand og større sten.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Arealanvendelsen er overvejende landbrugsdrift på middelstore sammenhængende arealer i omdrift eller ekstensivt drevede arealer, som slås eller afgræsses.

Karakterområdet er præget af fragmenterede levende hegn og bevoksning i tilknytning til bebyggelse. Den sydlige og sydvestlige del er præget af en række små og mellemstore skovområder, hvoraf Kolås Skov, Næsskov og Kårup Skov er etableret i historisk tid.

Bebyggelsesstrukturen er primært karakteriseret ved enkeltliggende husmandssteder og få gårde i det åbne land, som ligger indpasset i terrænet i lokale lavninger. Landsbyerne Høve, Veddinge, Ris og Vindekilde ligger i lokale lavninger på kanten af randmorænen ind mod det bagvedliggende, beskyttede, bølgede morænelandskab, som ligger i nabokarakterområdet Asnæs Landbrugslandskab.

Området rummer markante enkeltstående og samlinger af gravhøje på de højeste af randmorænens bakketoppe.

Området rummer Skamlebæk Radiostations teletårn og et antal andre mindre master på og omkring Bolinge Bakke, samt en mindre markant mast ved Vejrhøj.

KULTURHISTORIE

Landskabskarakterens oprindelse er knyttet til udskiftningen omkring år 1800. Dyrkningen af det netop næringsfattige overdrevslandskab medførte stor spredning af gårde og husemandssteder, hvilket netop er karakteristisk for oplevelsen af bebyggelsesstrukturen i det åbne land i dag.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Landskabet er karakteristeret af bakket terræn, snoede vejforløb, enkeltliggende huse og gårde, fragmenterede hegn og dyrkede eller afgræssede markfelter af varierende størrelse. De karaktergivende elementer er således af varierende størrelse, men den overordnede skala vurderes at være middel, som resultat af markernes størrelse.

Vejrhøjbuens stærkt bakkede terræn, hegnsstruktur og større og mindre skovpartier skaber et lukket og varieret landskab med mange kig.

Landskabet er opbygget af en række karaktergivende elementer, som både varierer i størrelse og form. Bebyggelsen fremstår som små punktformede elementer i landskabet. Landbrugsflader, skovområder og overdrevsarealer følger terrænnets stærkt bakkede form, og bliver til mellemstore, bølgeformede elementer i landskabet. Veje og markskel er lineære elementer, og det hele ligger på randmorænens store sammenhængende bueform, som er forholdsvist erkendelig i landskabsoplevelsen. Området fremstår derfor komplekst og uden tydelig struktur.

Området fremstår roligt og upåvirket af tekniske anlæg.

I det højtliggende landskab findes lange udsigter ud i det omkringliggende landskab. Fra Åsvej, Esterhøj, Diesebjerg, Vejrhøj, Rævebjerg m.fl. er udsigterne og oplevelserne af den flade og lavtliggende Lammefjord, Dragsholm, Sanddobberne, Sejerø Bugt og Nekselø Bugt markante.

DELOMRÅDER

Overdrev og smeltevandsdal med Skamlebæk Radiostation

Omtrent midt på Vejrhøjbuen fra Diesebjerg og ud mod kysten, gennemskæres højderyggen af en dal, som blev dannet af isens afsmeltning fra randmorænen. Smeltevandssletten er her friholdt for bebyggelse og bevoksning, og fremstår synlig. Området afgrænses mod nord og sydvest af sommerhusområder. De dybeste dele af smeltevandsdalen er groet til med løvtræer og fremstår som en grøn bund i kløften i randmorænen. Omkring dalen er det højtliggende terræn karakteriseret af overdrev med afgræsning.

Den kystnære del af området rummer Skamlebæk Radiostation, der, med sine mange små og store master, fremstår markant i landskabet og stærkt præget af tekniske anlæg.



◀ Veddinge Strand med smal stenet strandbred.

Fåregræsning og aktiv kystklint på Ordrup Næs. ▶





◀ Rester af smeltevandsslette ud mod Sejerøbugten for foden af Vejrhøjbuen med Skamlebæk Radiostation og mindre sendemaster.

Skovpræget udsigt ud over sommerhusområdet ved Skamlebæk Strand mod nordsiden af Ordrup Næs. ▶



Ordrup Næs

Ordrup Næs ligger som en tange ud i havet - næsten vinkelret på Vejrhøjbuen. Området består af en mindre randmoræne, dannet før Vejrhøjbuen i sidste istid af en gletcher fra nord. Langt størstedelen af næsset er bebygget med sommerhusområder, som er omkranset af tæt bevoksning og dermed fremstår som et stort skovelement. Kun få partier, herunder den yderste del af næsset, er friholdt for bevoksning og bebyggelse. Her afgræsses arealet og landskabet fremstår som et sammenhængende naturområde med både tørre og våde lokaliteter.

På den yderste del af næsset er der på overgangen til stranden en aktiv kystklint. Det materiale, som eroderes bort på Ordrup Næs, aflejres i barrieren ved Sanddobberne, som ligger længere mod syd i Nekselø Bugt.

Landskabet er omkranset af hav på tre sider, og landskabsoplevelsen er stærkt knyttet til de visuelle sammenhænge til det omkringliggende hav og kystrum.

Fra de yderste og højtliggende dele af næsset er der udsigt over kystlandskabet, især mod syd, hvor Nekselø Bugt fremstår grøn med bevoksning på langt størstedelen af dens strækning, og med en smal strandbred, som breder sig ud i Sanddobberne, langt nede af kysten syd for Bjergene. I kystrummet mod sydvest ses Nekselø ca. 7 km væk med Kalundborg i baggrunden ca. 30 km væk, mens Sejerø er synlig ca. 11 km mod vest.

Fra Ordrup Næs ses mod øst kystklinten af Vejrhøjbuen, som fremstår grøn mod kystrummets blå flade og Vejrhøjbuen, som rejser sig markant i baggrunden.

Sommerhusområder ved Ordrup og Skamlebæk Strand, Veddinge Strand, samt ved Hyrrehøj og Knarbos Klint

På den vestlige skråning af Vejrhøjbuen ud mod Sejerø Bugt er etableret et antal større sommerhusområder siden 1940'erne. Tidligere lå husmandsudstykninger og landsbyerne Kårup og Ordrup i området, men begge landsbyer er i dag omsluttet af sommerhusområder og husmandsstederne erstattet af sommerhuse.

Ud mod Nekselø Bugt findes ligeledes et ældre sommerhusområde, som fremstår med en mindre ordnet vejstruktur end områdets andre sommerhusområder.

Områderne fremstår alle grønne og med skovpræg fra det omkringliggende landskab, idet de er omkranset af grøn bevoksning og præget af bevoksning inde i bebyggelserne.

I disse områder er Vejrhøjbuens landskabskarakter overlejret af det rekreative sommerhuslandskab.

KYSTFORLANDET

Kystforlandet ud til Sejerøbugten afgrænses af de skovprægede sommerhusområder og en moderat bred sandet til stenet strandbred. Kystklinterne rejser sig grønne fra strandbredden, karakteriseret af krat, hybenroser og græsvegetation. Enkelte steder er sommerhusbebyggelserne oppe på klinterne synlige i kystrummet.

UDFORDRINGER

Ved Ordrup Strand kan ifølge kommuneplanen etableres Klinteborg Feriecenter.

Store dele af Vejrhøjbuen er endvidere råstofinteresseområde.

KARAKTERSTYRKE

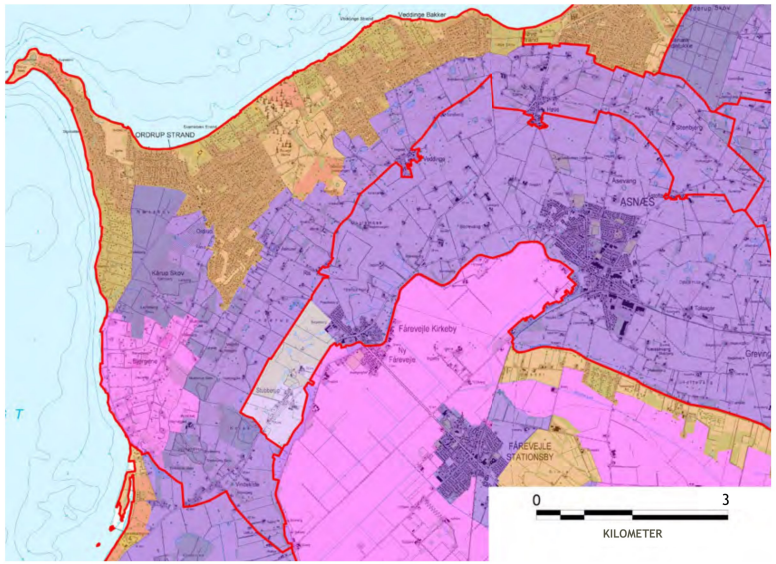
SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Bjergene

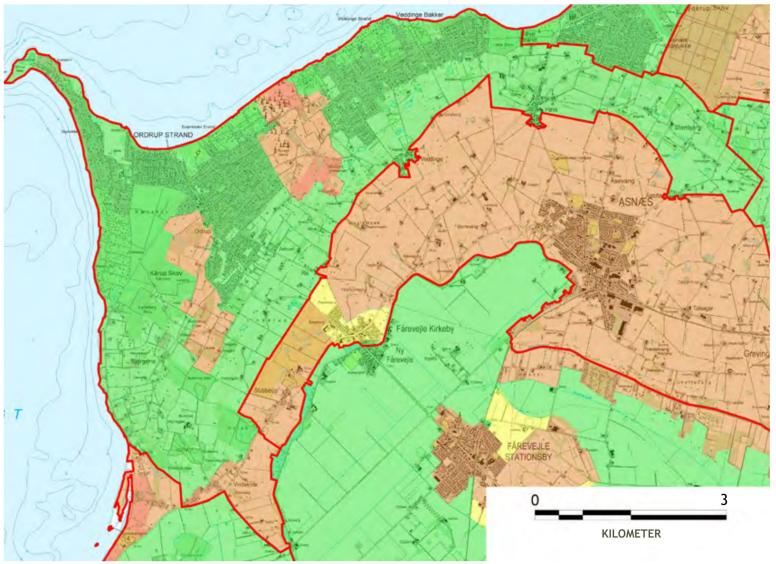
Bjergene ligger på randmorænens sydvestlige skråning ud mod kysten og Nekselø Bugt som sammenhængende overdrevslandskab. Arealanvendelsen i området er ekstensiv landbrugsdrift med græsning og høslet. Stedvise fragmenter af levende hegn bryder sammenhængen på overdrevsarealet, hvor enkelte solitærtræer og buske understreger landskabets karakter af overdrev. Hegnsstrukturen ligger overordnet orienteret vinkelret på kysten, som er præget af en kystklint, der flere steder er græsklædt og enkelte steder med bevoksning, der er tydelig formet af vinden.

Små husmandssteder ligger spredt i landskabet og indpasser sig i terrænet, dels i læ et stykke nede af skråningen og dels langs vejen ved kysten. Bebyggelsen er delvist omkranset af bevoksning.

Bebyggelses- og hegnsstrukturen afspejler husmandsudstykningerne i 1790'erne, hvor husmandsstederne blev



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

udstykket på jord fra Dragsholm. Husmandsstederne har i stor udstrækning bevaret deres oprindelige form og udtryk og fremstår som ensartede bebyggelser af små, spredtliggende, stråtækte husmandssteder. Området er fredet.

Landskabet fremstår åbent. Skalaen er middel - styret af de karaktergivende landskabselementer i form af de ekstensivt dyrkede markfelter. Området er uden præg af tekniske anlæg.

Området rummer markante udsigter, fra bl.a. Rævebjerg, ud over Nekselø Bugt, ud mod Ordrup Næs, samt over Sandobberne mod syd.

KARAKTERISTISK

Resten af karakterområdet

De karaktergivende elementer, i form af randmoræne-strøgets højtliggende og bakkede terræn, de intensivt og ekstensivt dyrkede marker i middel skala opdelt af fragmenter af levende hegn og markante bryn ved de større skovområder og sommerhusbebyggelser, samt enkeltliggende husmandssteder, gårde og landsbyer, der indpasser sig i terrænet, samt rumlige visuelle forhold i form af stedvise lange kig ud over landskabet, fremstår tydeligt. Området er upåvirket af tekniske anlæg.

Den spredte bebyggelse og placeringen i lavningerne fortæller om de barske vilkår, egnen har stillet landbrugsdriften overfor - både før og efter udskiftningen. Bebyggelsesstrukturen afspejler således tydeligt samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi. Endvidere kan skovene Kolås, Vejrhøj Skov og Stubberup Skov genfindes på de historiske kort fra omkring 1800-tallet, og områdets kulturhistoriske oprindelse vurderes at være forholdsvist intakt.

KONTRASTERENDE

Overdrev og smeltevandsdal med Skamlebæk Radiostation

Delområdet er det eneste område på kysten, som er friholdt for sommerhusbebyggelse. Her munder smeltevandsdalen ud i en bred smeltevandsslette med overdrevspræg. Områderne omkring smeltevandsdalen oppe på randmoræ-nen fremstår åbent med overdrevspræg. På smeltevandssletten ligger Skamlebæk Radiostation, som har haft til huse her siden før 2. Verdenskrig.

Området er et af de eneste steder langs kysten, hvor smeltevandssletten fra Vejrhøjbuen er synlig, og området fremstår generelt som overdrev. Områdets kulturhistoriske oprindelse er en anden end i resten af området, idet den udspringer i etableringen af Radiostationen og fortsat fortæller denne historie med sine mange master.

Ordrup Næs

Ordrup Næs ligger som en tange ud i havet næsten vinkelret på Vejrhøjbuen. En del af området er omkranset af hav på tre sider og landskabsoplevelsen er derfor knyttet til det omkringliggende vand- og kystrum. Området er bebygget med sommerhuse omkranset af bevoksning. Den yderste del af næsset afgræsses og ligger hen som overdrev og eng på de vådere lokaliteter.

Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi kan defineres som tydeligt, idet randmoræenens natur og attraktive høje beliggenhed ude i bugten har været et oplagt sted at etablere sommerhusbebyggelse.

Sommerhusområder ved Ordrup og Skamlebæk Strand, Veddinge Strand, samt ved Hyrrehøj og Knarbos Klint

Sommerhusområderne er et gennemgående karaktertræk for oplevelsen af kysten i Sejerøbugten. Områderne rummer størstedelen af områdets kyststrækning og oplevelsen af kystrummet i Sejerøbugten med den smalle, stenede, vindeksponerede strandbred og kystforlandets bevoksningspræg som følge af, at sommerhusbebyggelsernes omkransende beplantning, er væsentlige parametre i landskabsoplevelsen.

Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi er tydelig, idet områdets sparsomme landbrugsmæssige værdi ansporede landbobefolkningen i starten af 1900-tallet til at leje ud til "turister", og denne udvikling er endt med det landskabsbillede, som ses i området i dag.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af karakterområdet

Størstedelen af karakterområdet opleves intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse i udskiftningstiden og etablering af husmandsbrug omkring år 1800. Landskabets karaktergivende elementer, i form af de dyrkede marker, græssede og slåede overdrevsarealer, levende hegn samt bebyggelsen, er overordnet i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Ligeledes opleves områdets gravhøje tydeligt.

Trods enkelte tekniske anlæg fremstår landskabet uforstyrret og harmonisk. Også de mange og vide udsigter over tilstødende karakterområder er uforstyrrede af større tekniske anlæg. Vindmøllerne på Lammefjorden er langt væk,og opleves som mindre elementer, der underordner sig landskabet. Samlet vurderes tilstanden at være god.

Sommerhusområder ved Ordrup og Skamlebæk Strand, Veddinge Strand, samt ved Hyrrehøj og Knarbos Klint

Sommerhusområderne fremstår intakte i forhold til deres kulturhistoriske oprindelse, i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og upåvirket af tekniske anlæg.

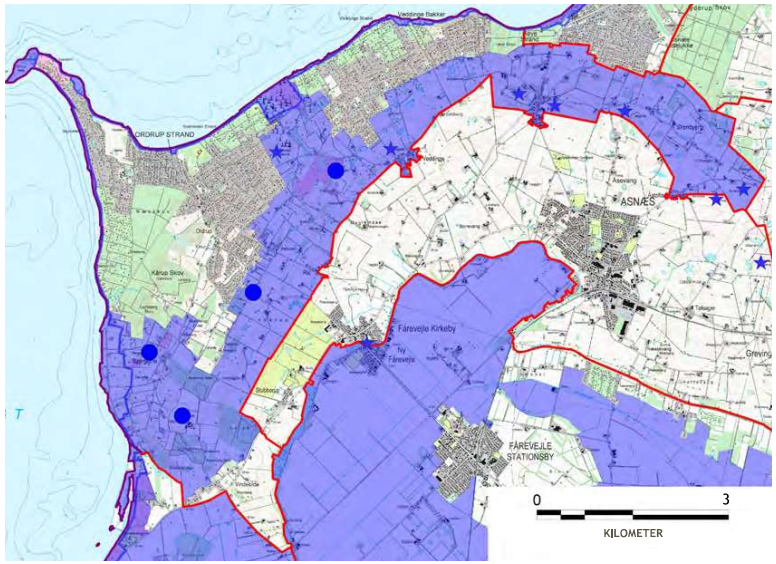
Ordrup Næs

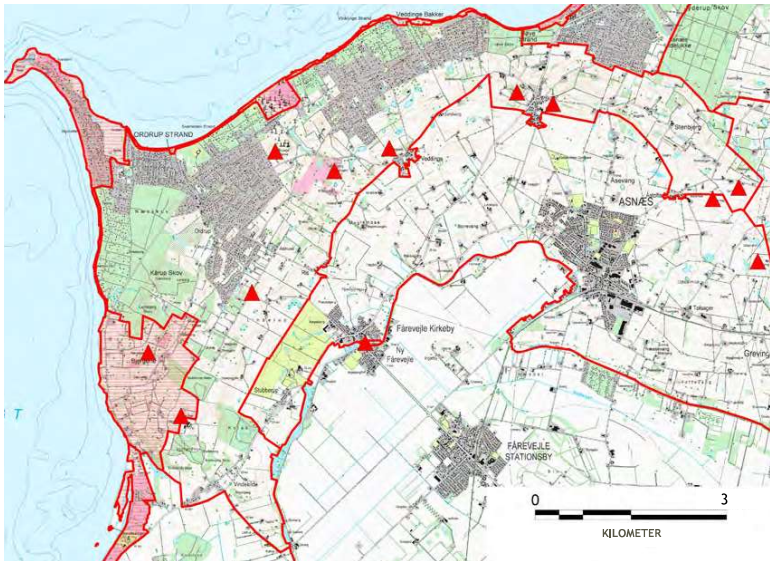
Sommerhusområderne fremstår intakte i forhold til deres kulturhistoriske oprindelse, overdrevsarealerne, kysten og de fremstår i god vedligeholdelsesmæssig tilstand, samt upåvirket af tekniske anlæg.

MIDDEL

Stubberup Huse og syd for Ordrup

I denne del af karakterområdet præges landskabet af en del tilgroning i forskellige stadier af succession. Dette slører





Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland
Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

muligheden for at opleve landskabets bakkede form. Det giver landskabet et mindre vedligeholdt udtryk og slører endvidere landskabets oprindelse som jordbrugslandskab. Landskabet er roligt og uforstyrret.

Omkring Vindekilde

Vindekilde er en af områdets oprindelige landsbyer, men den kulturhistoriske oprindelse er stærkt udvisket af moderne renovering af bebyggelsen, nyere byggeri, samt ændret arealanvendelse. Det dyrkede landbrugslandskab er sløret af, at hegn og markers vedligeholdelsesmæssige tilstand er middel. Området fremstår upåvirket af tekniske anlæg. Den overordnede tilstand af landskabet er middel.

Overdrev og smeltevandsdal med Skamlebæk Radiostation

Skamlebæk Radiostation fremstår tydeligt, men smeltevandsslettens flade og smeltevandsdalen er præget af tilgroning. Områdets tilstand vurderes overordnet at være middel.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Kystrummet i Sejerø Bugt og Nekselø Bugt

Fra Ordrup Næs findes særlige udsigterne ud i hhv. Sejerbugten med Odden mod nord, og Nekselø Bugt med Nekselø, Kalundborg og Sejerø, som repræsenterer forskellige dybder i kystrummets perspektiv i kraft af de forskellige afstande.

Ordrup Næs

Næsset er beliggende helt unikt i forhold til oplevelsen af kystrummet i hhv. Sejerø Bugt og Nekselø Bugt. Ligeledes rummer området aktive kystklinter, som ikke er tilgængelige mange andre steder på den danske kyststrækning.

Bjergene

Landskabet i Bjergene formidler den overordnede landskabskarakter særligt tydeligt, idet samspillet mellem naturgrundlaget og de kulturhistoriske mønstre her fremstår tydeligt og skaber en tydelig fortælling. De ekstensivt drevede arealer, små husmandssteder og markante udsigter over havet skaber et særligt oplevelsesrigt landskab.

Overdrev og smeltevandsdal med Skamlebæk Radiostation

Ved Skamlebæk Radiostation er der mulighed for at opleve rester af den enorme smeltevandsslette, som efter istiden dominerede området foran Vejrhøjbuen i Sejerø Bugt. Områdets geologiske fortælling er oplagt at formidle fra dette område.

Fra Diesebjerg er der udsigter ud over smeltevandssletten og kysten, samt Lammefjorden mod sydøst. På dette sted er det muligt at få overblik over alle de geomorfologiske dannelsesprocesser i den glaciale landskabsserie - inderlavningen, moræne- og dødislandskab på bagsiden af buen, selve randmorænen, samt smeltevandsdal og smeltevandssletten foran Vejrhøjbuen på kysten.

Ligeledes rummer delområdet en mængde telemaster og selve Skamlebæk Radiostation, som er en væsentlig del af områdets nyere historie. Området er ikke synligt fra resten af karakterområdet, bortset fra samling af sendemaster, samt selve sendetårnet, som er placeret på Bollinge Bakke oppe på Vejrhøjbuen.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Gravhøje

På de højeste bakketoppe på Vejrhøjbuen fremstår en række gravhøje tydeligt i landskabet. Gravhøjen på Vejrhøj, Rævebjerg i Bjergene, Maglehøj ved Veddinge, Esterhøj ved Høve, og samlinger af gravhøje øst for Høve, samt Dutterhøje øst for Åstofte understøtter oplevelsen af landskabet som særligt oplevelsesrigt.

Høve Mølle

Høve Mølle fremstår tydeligt i landskabet som landmark.

OPLEVELSESRIGE UDSIGTSPUNKTER

Højdepunkter i landskabet

Særligt markante udsigtspunkter er Vejrhøj, Åsvej, Bollinge Bakke, Diesebjerg, Esterhøj og Dutterhøje. Fra Vejrhøj er der mod syd udsigt ud over Sanddobberne og herregårdslandskabet ved Dragsholm. Fra Høve er der vid udsigt ud over de grønne og skovlignende sommerhusområde til Ordrup Næs, samt barrierekysten mod nord. Esterhøj, Åsvej og Dutterhøje rummer primært udsigter ind i landskabet bag randmorænen.

SÅRBARHED

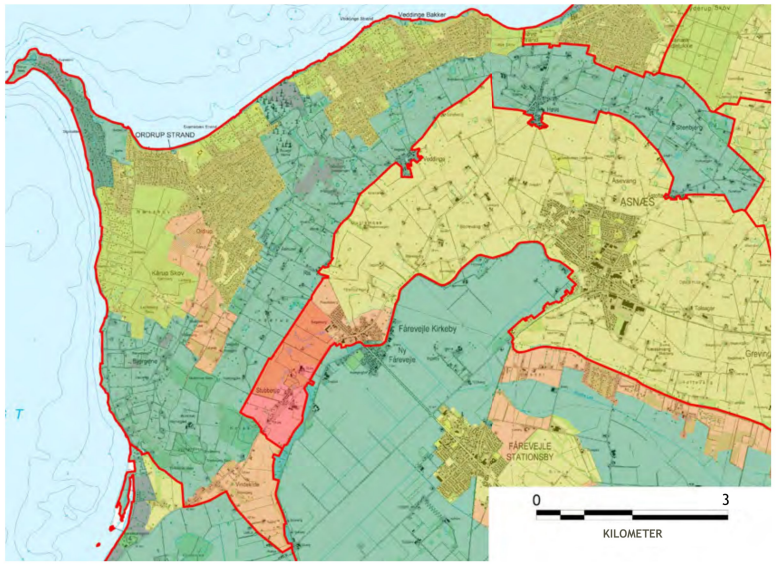
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

De landskabelige kvaliteter i området er knyttet til det markante terræn, udsigter fra og indkig til området, geologiske og kulturhistoriske fortællinger og markante landmarks.

De markante terrænformationer og udsigter gør landskabet sårbart overfor tiltag, som vil skabe større visuelle ændringer i området, dvs. bryde udsigterne og forstyrre det rolige og uforstyrrede landskab. Det kan f.eks. være store anlæg, som vil dominere og forstyrre landskabsoplevelsen eller etablering af større sammenhængende bevoksninger eller skov. Landskabet er ligeledes sårbart overfor lokalisering af bebyggelser, som vil bryde landskabets oprindelige struktur.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER OG UDSIGTER

Bjergene og Ordrup Næs er særligt sårbare overfor ophør af den ekstensive drift og deraf følgende potentiel tilgroning.



Beskyt
Beskyt og forbedre
Vedligehold
Vedligehold og forbedre
Ændre

Oplevelsen af kystrummene i Sejerø Bugt og Nekselø Bugt er særligt sårbare overfor etablering af byggeri eller større tekniske anlæg i kystrummene, som vil bryde rummets enkle fremtoning af havets horisontale flade mod kystklinternes grønne vertikale kant, hvor kun få sommerhuse fremstår tydeligt, men underordner sig kystrummets farver og strukturer.

De oplevelsesrige enkeltelementer (Høve Mølle, gravhøjene og Diesebjerg) er særligt sårbare overfor tiltag, som vil bryde eller sløre deres fremtræden i landskabsbilledet.

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Bjergene

Bjergene fremstår som særligt karakteristiske, i god tilstand og rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Målsætningen betyder, at ændringer kun må ske for at beskytte de karaktergivende strukturer og fortællinger.

Ordrup Næs

Ordrup Næs er kontrasterende, men i god tilstand, rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er sårbart primært i forhold til forstyrrelse af udsigterne i kystrummet, samt de aktive kystklinter. Området får det strategiske mål beskyt, hvilket betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte de karaktergivende strukturer og elementer.

Kystrummet i Sejerø Bugt og Nekselø Bugt

Kystrummet rummer kystforlandet og særlige visuelle oplevelsesmuligheder, samt er særligt sårbart. Området får det strategiske mål beskyt, hvilket betyder, at ændringer kun må ske for at beskytte de karaktergivende strukturer og rumlige visuelle forhold.

Oplevelses- og udsigtspunkter

Karakterområdet rummer generelt en række oplevelses- og udsigtspunkter, som får det strategiske mål beskyt. Målsætningen betyder, at ændringer som kan påvirke oplevelser og udsigter i disse punkter, kun bør ske, når det ikke forringer de særlige udsigter og oplevelser væsentligt.

VEDLIGEHOLD

Sommerhusområder ved Ordrup og Skamlebæk Strand, Veddinge Strand, samt ved Hyrrehøj og Knarbos Klint

Områderne fremstår intakte og i god tilstand i forhold til deres oprindelse og funktion og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at der ved evt. ændringer i området skal arbejdes for at vedligeholde områdets eksisterende karakter.

Resten af landskabskarakterområdet

Karakterområdet fremstår karakteristisk og i god tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold, hvilket betyder, at der i forbindelse med ændringer skal tages hensyn til at vedligeholde områdets eksisterende karakter.

VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

Smeltevandsdal med Skamlebæk Radiostation

Delområdet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er i middel tilstand, hvorfor det får det strategiske mål vedligehold. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i området skal tages hensyn til at styrke den eksisterende landskabskarakter.

Stubberup Huse og syd for Ordrup

Området er karakteristisk og i middel tilstand, og får det strategiske mål vedligehold og forbedre. Målsætningen betyder, at der ved ændringer i området skal tages hensyn til at styrke de karaktergivende landskabselementer og rumlige visuelle forhold.

Omkring Vindekilde

Området er karakteristisk og i middel tilstand, og får det strategiske mål vedligehold og forbedre. Målsætningen betyder, at ændringer i området bør foretages under hensyntagen til vedligehold og forbedring af de karaktergivende strukturer.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Oplevelsen af den glaciale landskabsserie fra Diesebjerg bør beskyttes, således at det fortsat vil være muligt at opleve og formidle inderlavning, moræne- og dødislandskab på bagsiden af buen, randmorænen, samt smeltevandsdal og -sletten foran Vejrhøjbuen fra et oplevelsespunkt.

Områdets særlige landskabskarakter og udsigter, herunder særligt kystlandskabet og oplevelsen af kystrummet i Sejerø Bugt og Nekselø Bugt bør beskyttes.

Planlægning

I forbindelse med infrastrukturprojekter, byudvikling og andre tiltag af potentiel stor konsekvens for landskabet, bør beskyttelse af de geologiske fortællinger, knyttet til Vejrhøjbuen, Ordrup Næs, smeltevandsdal og -slette ved Skamlebæk Radiostation, samt områdets kyststrækning, være særligt i fokus.

Styrkelse af elementer

Den tilgroede del af smeltevandsdalen ved Skamlebæk Radiostation kan eventuelt ryddes for bevoksning, hvilket vil styrke muligheden for at opleve terrænets form i smeltevandsdalen og den geologiske fortælling.

Formidling

Områdets markante geologiske formationer af national betydning bør understøttes og deres historie formidles til kommunens borgere og brugere.

NATUR

Planlægning

Området bør friholdes for yderligere skovrejsning, idet områdets eksisterende skovpræg er med til at mindske de udsigtsmuligheder og store landskabsoplevelser, som området rummer i kraft af det højtliggende terræn, samt områdets særlige karakter.

Styrkelse af elementer

Overdrevsarealerne på Ordrup Næs, omkring Skamlebæk Radiostation - især smeltevandssletten, som er under stærk tilgroning af Gyvel - samt overdrevsarealer i resten af karakterområdet, bør understøttes ved drift, der kan sikre både tørre og våde lokaliteter.

KULTURHISTORIE

Beskyttelse

Bjergene er fredet, og områdets oprindelige form, udtryk, samt ensartede bebyggelser, bør fortsat sikres og understøttes.

Formidling

Skamlebæk Radiostations historie bør understøttes og formidles til kommunens borgere og brugere.

BEBYGGELSE

Beskyttelse

Der bør ikke etableres nyt byggeri, som påvirker eller fremstår tydeligt i kystrummene ved Sejerø eller Nekselø Bugt, idet det vil have stor konsekvens for oplevelsen af kystrummenes særlige visuelle værdier.

Planlægning

Ny bebyggelse i sommerhusområderne, herunder evt. etablering af Klinteborg Feriecenter, bør opføres i tråd med den eksisterende bebyggelse, skærmes af beplantning og placeres i tilknytning til eksisterende sommerhusområder.

Det åbne land bør friholdes for ny bebyggelse, som bryder den karakteristiske bebyggelsesstruktur præget af husmandsudstykninger med mindre enkeltliggende huse og gårde. Ny bebyggelse bør opføres i tråd med den eksisterende bebyggelse, i tilknytning til lavninger, således bebyggelsens udtryk i landskabet bibeholdes.

Landsbyerne i området bør fortsat respektere deres oprindelige, landskabelige indpasning ved placering lavt i terrænet. Markant udbygning op ad skråninger bør undgås.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

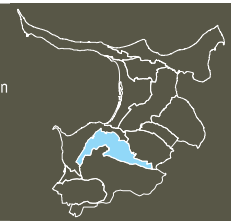
Området bør ikke tilføres tekniske anlæg, herunder i kystrummene, som vil påvirke landskabets nuværende rolige og uforstyrrede fremtoning, herunder de markante indkig til og udkig fra områdets oplevelses- og udsigtspunkter.

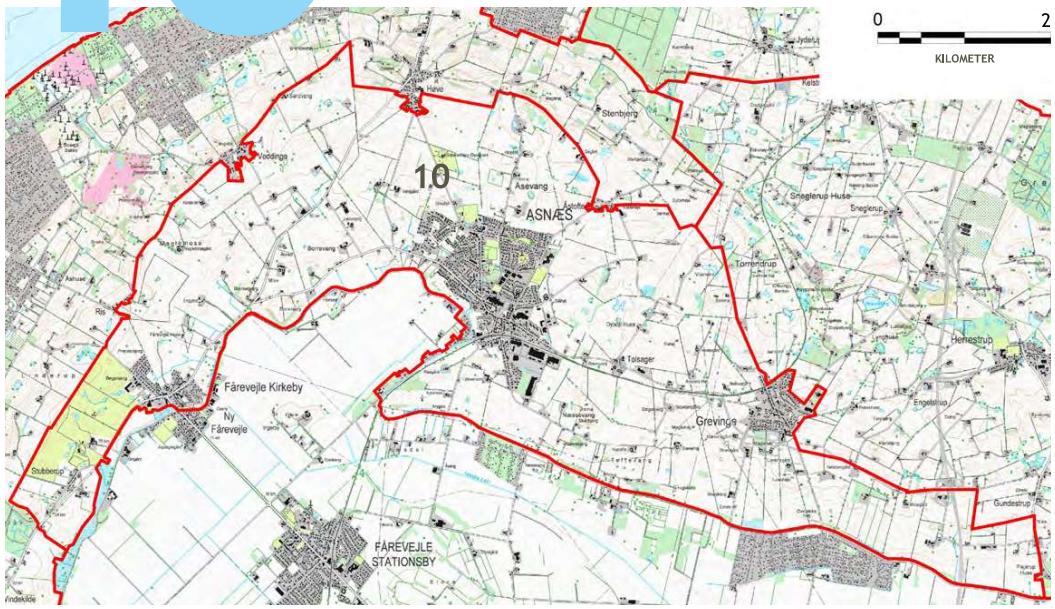
10

KARAKTEROMRÅDE
ASNÆS LANDBRUGSLANDSKAB

BELIGGENDHED

Asnæs Landbrugslandskab ligger centralt i Odsherred Kommune. Karakterområdets bølgede terræn ligger på bagsiden af Vejrhøjbuens højtliggende kuperede bue og er overordnet orienteret ned mod Lammefjordens flade. Området strækker sig fra Stubberup i vest næsten helt ud til Lammefjordens munding i øst, hvor det mod nord afgrænses af Egebjerg Halvøs urolige dødislandskab.





KARAKTEROMRÅDER



Landskabskarakteren i form af åbent landskab med enkeltliggende gård pakket ind i bevoksning, omgivet af intensivt dyrkede bølgede markflader.

NØGLEKARAKTER

BØLGET, ENKELT OG ÅBENT JORDBRUGSLANDSKAB MED FRAGMENTEREDE HEGN. OMRÅDET ER OVERORDNET ORIENTERET FRA VEJRHØJBUEN OG NED MOD LAMMEFJORDEN. BEBYGGELSESSTRUKTUREN ER KARAKTERISERET AF ENKELTLIGGENDE STØRRE GÅRDE OG HUSE, SOM ER OMKRANSET AF BEPLANTNING, SAMT BYERNE FÅREVEJLE KIRKEBY, ASNÆS OG GREVINGE. OMRÅDET RUMMER LANGE KIG PÅ TVÆRS AF LANDSKABET, TIL VEJRHØJBUEN SAMT NED OVER LAMMEFJORDEN, OG ER DELVIST PÅVIRKET AF TEKNISKE ANLÆG.

GEOLOGI

Landskabet omkring Asnæs er skabt af den gletcher, som skubbede Vejrhøjbuen op. Isen har udlignet landskabets konturer, og da den smeltede blev det materiale, som lå indlejret i isen, aflejret ovenpå det bølgede terræn. Isen efterlod endvidere større isblokke, som skabte vandfyldte lavninger. De fremstår i dag som små tilgroede søer og vandfyldte lavninger og giver landskabet dødispræg.

Terrænet rejser sig jævnt fra Lammefjorden op mod Vejrhøjbuen. Jordbunden er altovervejende moræneler.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Området er karakteriseret af intensiv landbrugsdrift. De dyrkede markflader brydes af korte fragmenter af levende hegn og bevoksninger i tilknytning til bebyggelser.

Bebyggelsen i området består primært af større gårde, som ligger spredt i landskabet trukket tilbage fra vejene. Dette afspejler udflytningen af gårde i forbindelse med udskiftningstiden i slutningen af 1800-tallet. Området rummer ligeledes huse og husmandssteder spredt langs vejene, som resultat af husmandsudstykningerne efter udskiftningens udflytning, hvormed man fik alle dyrkbare landbrugsområder under plov.

Asnæs, Grevinge og Fårevejle Kirkeby har i historisk tid ligget i tilknytning til Lammefjordens åbne vand, men er efter inddæmningen vokset. Fårevejle Kirkeby som funktion af nærheden til nyt dyrkbart landområde og Asnæs og Grevinge ligeledes, men også som følge af etableringen af jernbanen fra Holbæk til Nykøbing, idet Asnæs og Grevinge er stationsbyer.

Landskabet mellem Asnæs og Grevinge gennemskæres af en række højspændingstracéer, der samles omkring transfor-



◀ Overgang mellem Vejrhøjbuen (på venstre side af vejen) og Asnæs jordbrugslandskab (på højre side af vejen) øst for Ris. Asnæs jordbrugslandskab begynder, hvor landskabet bliver mindre markant bakket, og terrænet går over til bølget med en overordnet ensidig hældning ned mod Lammefjorden.

Udsigten fra øst på tværs af det bølgede, dyrkede jordbrugslandskab. Høve Mølle ses meget svagt i horisonten mellem de enkeltstående alétræer. ▶





◀ Udsigt fra Maglemose i sydvest mod nord hen over det bølgede, dyrkede landskab med Høve Mølle i horisonten (til venstre i billedet).

Udsigt mod syd ned mod Lammefjorden og dens vindmøller samt Asnæs industrikvarter til højre i billedet. ▶



matorstationen vest for Grevinge. På østsiden af Asnæs ligger byens industrikvarter. Den østligste industribygning kan ses fra store dele af landskabet mellem Asnæs og Grevinge.

Områdets østligste del gennemskæres af den nye motortrafikvej og udbygning af den eksisterende vej syd om Grevinge.

KULTURHISTORIE

Asnæs ligger oprindeligt nær overgangen til Lammefjorden samlet omkring kirken. Siden hen er jernbanen kommet til og byen er vokset både med et mindre industriområde mod øst og større boligområder mod nord. Grevinge er ligeledes kirkelandsby og stationsby med kirken og den oprindelige by placeret i den sydøstlige del. Stationen og den nyere bydel er placeret mod nordvest.

Ligesom Asnæs ligger Fårevejle Kirkeby placeret nær Lammefjorden. Oprindeligt har denne placering været ideel med adgang til fiskeri på havet via det beskyttede farvand på Lammefjorden. Efter inddæmningen voksede Fårevejle Kirkeby ned på fladen i form af Ny Fårevejle og endelig anlagdes Fårevejle Stationsby 2 km væk ude på fladen i forbindelse med jernbanen til Nykøbing.

De øvrige dele af karakterområdet er et typisk udskiftningslandskab, hvor gårde og husmandssteder ligger spredt i landskabet.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Den bølgede landbrugsflade med de fragmenterede levende hegn, bevoksninger omkring bebyggelsen og de lavtliggende og vandfyldte lavninger, skaber et forholdsvist enkelt og åbent landskab.

Skalaen i landskabet er middel pga. markfladernes udstrækning og bebyggelsernes størrelse. Landskabet fremstår meget grønt bl.a. pga. de kompakte løvtræsbevoksninger omkring bebyggelserne. Også byerne opleves som grønne.

Området fremstår ikke med tydelig struktur, idet det bølgede terræn og fragmenterede hegn, slører linjerne i landskabet. Asnæs kan ses fra store dele af karakterområdet pga. dens centrale placering, men byen fremstår overordnet set meget grøn.

Området fremstår især i den østlige del, påvirket af tekniske anlæg, samt, i resten af området, af den visuelle påvirkning af vindmøllerne i nabokarakterområdet Lammefjorden.

Pga. det skrånende terræn og landskabets åbne karakter findes mange kig til nabokarakterområderne. Mod nord og vest rejser Vejrhøjbuen sig i landskabet og danner en overordnet rumlig afgrænsning af landskabet. Vejrhøjbuens landmarks, i form af særligt Høve Mølle og Esterhøj, kan ses langt omkring i Asnæs Jordbrugslandskab. Vindmøllerne på Lammefjorden opleves ligeledes fra store dele af karakterområdet.

Nordvest for Grevinge præges landskabsoplevelsen af Bollerhøj, Dutterhøje, Barnhøj og en unavngiven gravhøj øst for Asnæs, som fremstår særligt markante i landskabet.

Kirken i Fårevejle Kirkeby ligger højt placeret på en lokal bakketop og opleves tydeligt fra det omkringliggende landskab.

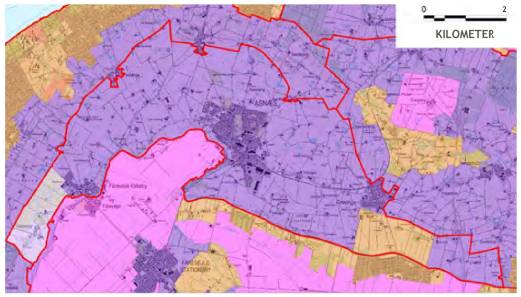
DELOMRÅDER

Øst for Grevinge

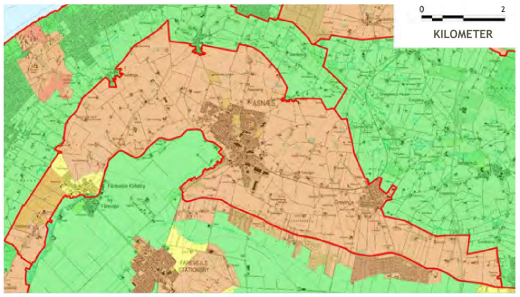
I den del af karakterområdet, som ligger øst for Grevinge skaber terræn, bebyggelse og bevoksning et tydeligt mønster. De levende hegn går vinkelret på terrænets fald mod Lammefjorden, mens bebyggelsen følger en linje parallelt med overkanten af terrænskråningen. Dette skaber tilsammen et enkelt landskab med et tydeligt mønster.

UDFORDRINGER

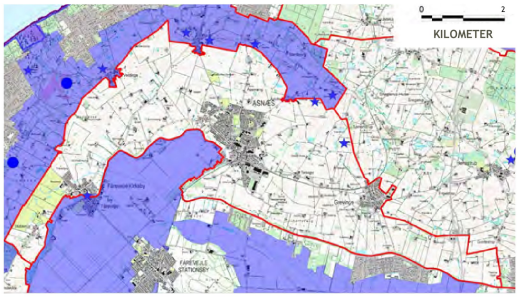
Området er råstofinteresseområde og positivområde for skovrejsning i et område omkring Asnæs og helt op til Høve, samt neutralområde for skovrejsning i det resterende område.



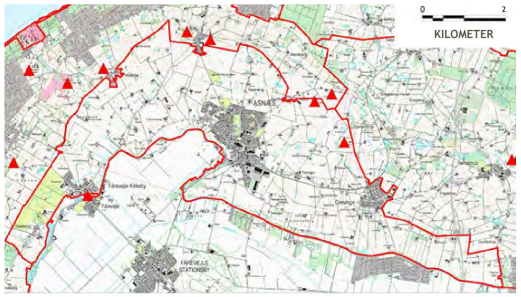
Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

KARAKTERSTYRKE

KARAKTERISTISK

Størstedelen af karakterområdet

Nordøst for Fårevejle Kirkeby til Grevinge fremstår den bølgede og jævnt stigende landbrugsflade, som opdeles i mellemstore felter af fragmenter af kraftige levende hegn og bevoksninger omkring enkeltliggende gårde, samt huse langs vejene, tydeligt.

Byernes placering i tilknytning til den tidligere fjord, udflytningen af gårdene på markerne, samt husmandsudstykningerne afspejler tydeligt områdets kulturhistoriske oprindelse. Samspillet mellem naturgrundlag og arealanvendelsen fremgår tydeligt af den intensive landbrugsdrift, samt de større byers beliggenhed i overgangen til den tilstødende Lammefjord.

KARAKTERSVAGT

Dragsholm Golfbane og Stubberup

I karakterområdets sydvestlige del ligger Dragsholm Golfbane. Arealanvendelsen er ændret og landskabets karaktergivende elementer udvisket i en sådan grad, at området fremstår karaktersvagt. I umiddelbar nærhed ligger Stubberup, hvor landsbyens oprindelige struktur er udvisket af udvikling i bebyggelserne og de nære arealer, hvorfor det også fremstår karaktersvagt.

KONTRASTERENDE

Øst for Grevinge ned mod Lammefjorden

I et mindre delområde, lige syd for Gundestrup, danner bebyggelse, terræn og bevoksning et tydeligt mønster, som får området til at fremstå kontrasterende i forhold til det øvrige karakterområde.

Bebyggelsen ligger på en ret linje, på overkanten af terrænfaldet mod fjorden. Levende hegn går vinkelret på terrænet og er med til at understrege terrænfaldet.

TILSTAND

GOD

Øst for Grevinge ned mod Lammefjorden

Området fremstår med en stærk struktur af lige hegn vinkelret på terrænet ned mod Lammefjorden og bebyggelse, på kanten af terrænfaldet, som afspejler områdets kulturhistoriske oprindelse tydeligt.

De karaktergivende landskabskarakterelementer, i form af hegn, gårde og marker, er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Området er delvist påvirket af tekniske anlæg.

MIDDEL

Størstedelen af karakterområdet

De karaktergivende elementer, i form af bølgede dyrkede marker, fragmenterede hegn og bebyggelsen omkranset af bevoksning, fremstår delvist intakt i forhold til den kulturhistroiske oprindelse, idet en del hegn og diger er fjernet og størrelsen af markfladerne er udvidet. De tilbageværende elementers vedligeholdelsesmæssige tilstand er god.

Landskabet fremstår lokalt præget af tekniske anlæg, idet der nordvest for Asnæs ligger to nyere landbrugsbygninger med tilhørende siloer uden skærmende beplantning. Asnæs østlige byrand rummer enkelte, store erhvervsbygninger, som ligger uskærmet i forhold til de omkringliggende landskab. Vest for Grevinge gennemskæres landskabet af en række højspændingsledninger, som samles omkring en transformatorstation ved landevejen. Syd og øst for Grevinge påvirkes landskabet lokalt af det igangværende byggeri af den nye motortrafikvej, samt omfartsvej syd om Grevinge. Samlet set vurderes tilstanden at være middel.

Dragsholm Golfbane og Stubberup

Områdets arealanvendelse er en anden end den karaktergivende i resten af karakterområdet og bebyggelsesstrukturen er ligeledes væsentligt udvisket i forhold til den kulturhistoriske oprindelse. Områdets terræn fremstår fortsat tydeligt, de karaktergivende landskabselementer er i middel tilstand og området er delvist påvirket af tekniske anlæg.

DÅRLIG

Omkring Fårevejle Kirkeby

Nord og øst om Fårevejle Kirkeby er det omkringliggende landskab påvirket af byens udvikling. Områdets intakthed i forhold til den kulturhistoriske oprindelse er derfor delvist udvasket. De landskabskaraktergivende elementer er i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og området er lettere påvirket af tekniske anlæg. Samlet set vurderes tilstanden i området at være dårlig.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Kirken i Fårevejle Kirkeby

Kirken i Fårevejle Kirkeby ligger på en fremskudt pynt i Lammefjorden. Efter inddæmningen voksede byen ned på fladen i form af Ny Fårevejle og endelig anlagdes Fårevejle Stationsby 2 km væk ude på fladen i forbindelse med jernbanen til Nykøbing. Samlet set formidler de tre byer med samme navn den udviklingshistorie, som er bærende for dette landskab i Odsherred Kommune.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

I karakterområdets østlige del præges landskabet af en række gravhøje: Esterhøj, Bollerhøj, Dutterhøje og Barnhøje, som ligger i nabokarakterområdet, men fungerer som orienteringspunker i karakterområdet. Ligeledes spiller Høve Mølle en central rolle for orienteringen i og udsigterne indenfor karakterområdet. Kirken i Fårevejle Kirkeby ses tydeligt i landskabet umiddelbart omkring kirkebyen.

SÅRBARHED

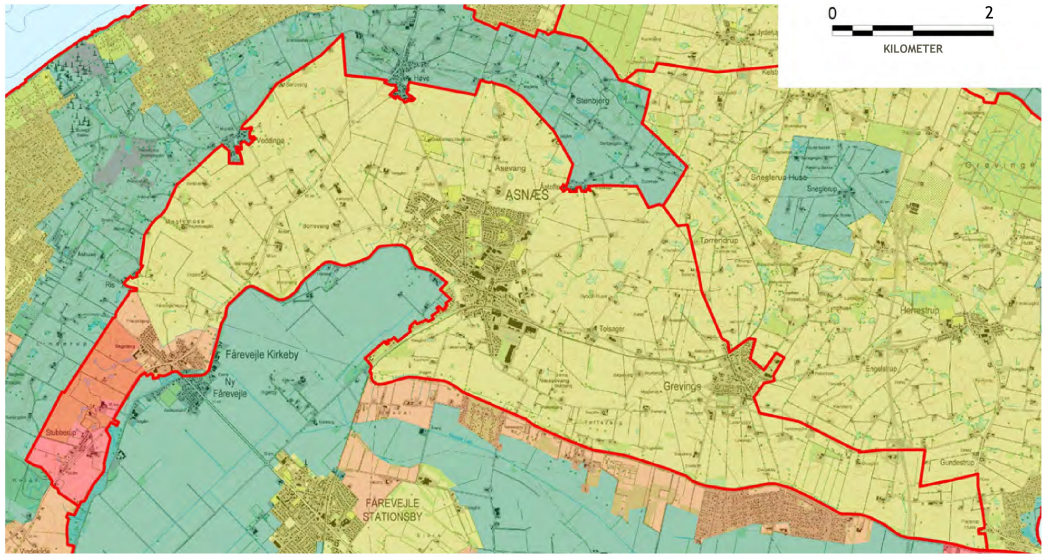
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

De lange kig henover landskabet og de visuelle sammenhænge til nabokarakterområderne Vejrhøjbuen og Lammefjorden er vigtige for landskabsoplevelsen, og sårbare overfor ændringer og større elementer, som kan bryde eller forstyrre de visuelle oplevelsesmuligheder.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER

Landskabet omkring og syd for Høve er sårbart overfor ændringer i landskabskarakteren, som vil bryde indkiggene til Høve Mølle og Esterhøj eller forstyrre og nedtone deres landskabelige betydning.

I et mindre område nordvest for Grevinge ligger en række gravhøje markant placeret i landskabet. Området er sårbart overfor tiltag, som vil bryde indkiggende til gravhøjene eller nedtone deres oplevelseskulturhistoriske betydning.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Kirken i Fårevejle Kirkeby

Kirken og området omkring i Fårevejle Kirkeby rummer kulturhistoriske fortællinger og særlige visuelle oplevelsesmuligheder og får derfor det strategiske mål beskyt. Det betyder, at området skal beskyttes og formidlingen af det understøttes og styrkes.

Særlige oplevelsespunkter

Områdets markante indkig til landmarks i nabokarakterområder, i form af Høve Mølle og gravhøjene nordvest for Grevinge, får det strategiske mål beskyt. Det betyder, at ændringer i karakterområdet ikke bør foretages, som forringer oplevelsespunkterne. Oplevelsen af dem bør beskyttes, så de kan bevare deres landskabelige betydning.

VEDLIGEHOLD

Størstedelen af karakterområdet

Landskabet fremstår karakteristisk og i middel tilstand, og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at ændringer i området skal etableres underhensyntagen til områdets eksisterende karaktergivende elementer og strukturer.

Øst for Grevinge ned mod Lammefjorden

Området er kontrasterede og i god tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold, som betyder, at eventuelle ændringer skal understøtte områdets stærke struktur.

ÆNDRE

Dragsholm Golfbane og Stubberup

Området er karaktersvagt og i middel tilstand, og får det strategiske mål ændre. Det betyder, at ændringer i området kan skabe en ny og bærende landskabskarakter i området.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Områdets åbne karakter vedligeholdes og især den vestlige del friholdes for elementer, som vil påvirke udsigterne fra Vejrhøjbuen i negativ retning. I området øst for Grevinge, ned mod Lammefjorden, bør landskabets tydelige mønster vedligeholdes.

Planlægning

Landskabet fremstår åbent med overordnet terrænhældning mod Lammefjorden. Evt. råstofindvinding i området vil være synligt langt væk, og derfor anbefales det ikke at udpege graveområder i Asnæs Landbrugslandskab. Landskabet rummer allerede en del større landbrugsejendomme, samt påvirkes af tekniske anlæg i den østlige del. Indplacering af tekniske anlæg bør ske under hensyntagen til den eksisterende åbne karakter og byernes og gårdenes eksisterende strukturer.

NATUR

Beskyttelse

Landskabets åbne karakter bør vedligeholdes i forhold til at beskytte de åbne kig og de visuelle sammenhænge til nabokarakterområderne.

Særligt syd for Høve rummer landskabet særlige oplevelser i form af indkig til Esterhøj og Høve Mølle. Disse er særligt sårbare overfor ændringer i landskabet, som kan forstyrre eller skærme disse indkig.

Planlægning

Området bør friholdes for skovrejsning.

KULTURHISTORIE

Beskyttelse

Indkiggene til Høve Mølle og Esterhøj bør bevares og friholdes for elementer, som vil bryde indkiggene eller dominere deres fremtoning i landskabet.

De visuelle sammenhænge til gravhøjene, der ligger som markante elementer i naboområderne, bør ligeledes friholdes for elementer, som vil bryde eller nedtone deres landskabelige betydning.

Beskyttelse og formidling

Området omkring kirken i Fårevejle Kirkeby bør understøttes, bevares og friholdes for etablering af elementer, som vil bryde oplevelsen af kirken og den samlede fortælling omkring udflytningen på Lammefjorden.

BEBYGGELSE

Planlægning

Eventuelt nyt byggeri i det åbne land bør pakkes ind i løvtræbevoksning og skalaen af byggeriet bør følge skalaen (størrelsen) i det eksisterende byggeri. Oplevelsen af Asnæs som en grøn by bør vedligeholdes. Dens udtryk, set fra syd, med røde tegltage, der er synlige imellem bevoksningen, bør bevares og anvendes i forbindelse med eventuel byudvikling, herunder bør det grønne udtryk videreføres.

TEKNISKE ANLÆG

Beskyttelse

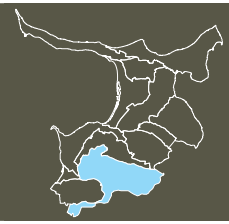
Områdets landskabelige udtryk bør bevares ved at friholde landskabet for større tekniske anlæg og byggeri med industrielt udtryk.

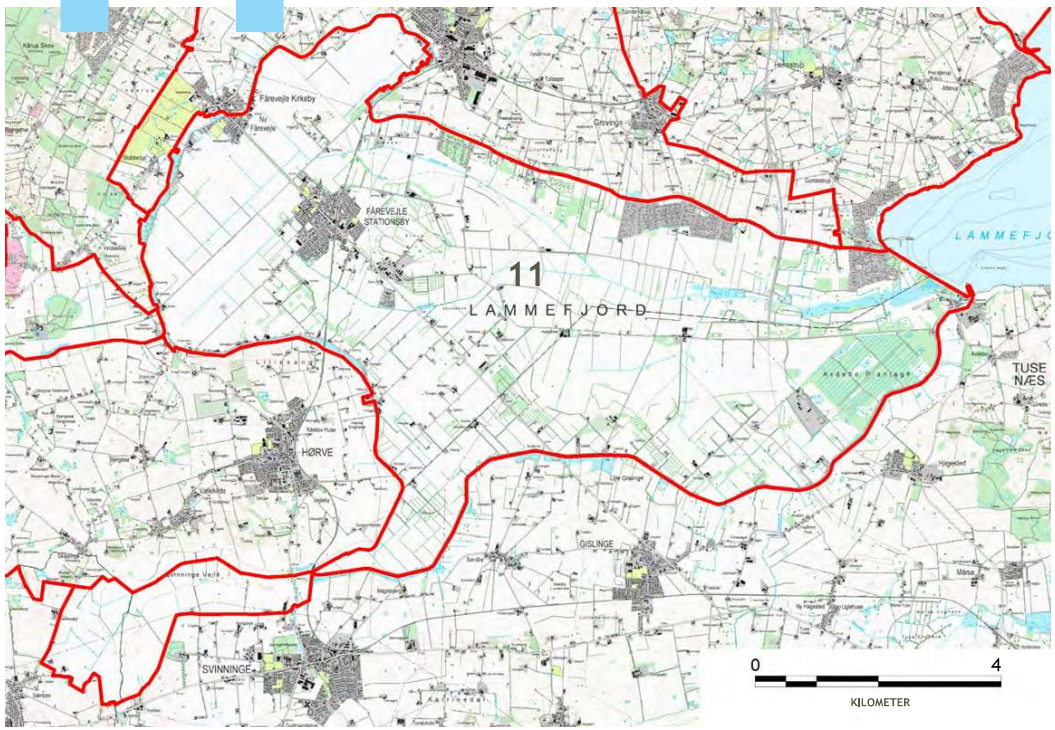
11

KARAKTEROMRÅDE
LAMMEFJORDEN

BELIGGENDHED

Lammefjorden ligger i kommunens sydøstlige hjørne. Karakterområdet går ind i Holbæk og Kalundborg Kommuner mod syd. Mod øst og nord er området afgrænset af højere beliggende terræn i nabokarakterområderne Hørve Landbrugslandskab, Dragsholm Slot, Vejrhøjbuen, Asnæs Landbrugslandskab og Egebjerg Halvø. Området adskiller sig fra naboområderne ved sin lavtliggende intensivt dyrkede flade, som er resultat af landvindingsindsatsen fra 1850'erne og frem til 1943.





KARAKTEROMRÅDER



Storskala landskab med enkeltliggende gård på den intensivt dyrkede, inddæmmede flade med lange, lige, kraftige løvtræhegn.

NØGLEKARAKTER

LANDSKABET FREMSTÅR FLADT, INTENSIVT DYRKET, OVERORDNET INDDELT I STORE REKTANGULÆRE PARCELLER AF LANGE LIGE VEJE OG KRAFTIGE LØVTRÆHEGN. DE STORE ÅBNE MARKFLADER, DET FLADE TERRÆN OG VIDE UDSIGTER SKABER ET STORSKALA LANDSKAB MED ORDNET STRUKTUR, HVOR OMRÅDETS FÅ STORE GÅRDE LIGGER ENKELTVIS I TILKNYTNING TIL PARCELLERNE. OMRÅDET ER, ISÆR I DEN ØSTLIGE DEL, PRÆGET AF TEKNISKE ANLÆG.

GEOLOGI

Lammefjorden rummede i sidste istid den gletcher, som skubbede materiale op og skabte Vejrhøjbuen. Da isen smeltede, steg stenalderhavet og det lavtliggende terræn i inderlavningen blev oversvømmet.

Jordbundsforholdene på den inddæmmede fjordbund varierer i zoner med sand, ler og sten i niveauer mellem 0 og –3 m, og frugtbare dyndjorder mellem –2 m og –5 m. Fjorden rummede tidligere fire småøer. Deres sandede strandzoner er i dag tydelige i og omkring Fårevejle Stationsby. Terrænet er fladt med enkelt udsving ved småøerne.

Vandet fra det omgivende land samles i Landkanalen og Nordkanalen og ledes ud til Nekselø Bugt via Dragsholm Kanal og til den åbne del af Lammefjorden ved Audebodæmningen. Afstrømningen fra den tørlagte fjordbund samles i de centrale kanaler, Skjolds Løb og Nordre Løb, og pumpes ved Audebo - mere end 7 m op. Området rummer endvidere, mod øst nedenfor dæmningen, et større vådområde.

KYSTEN

Lammefjorden udgør et beskyttet indre dansk farvand, med ringe vindeksponering fra øst. Lammejorden munder ud i Isefjorden, som ligeledes er karakteriseret af tilgroningskyster og ringe bølgepåvrikning. Områdets kyst udgøres af en menneskeskabt dæmning, hvorfor man ikke kan tale om, at området har en naturgiven strandbred.

Den inddæmmede Lammefjord munder ud i den stadig vandfyldte del af fjordens ydre del på den anden side af Audebodæmningen. Farvandet er forholdsvist lavvandet og kysten beskyttet.



◀ Den lange, lige, gennemgående Nylandsvej set fra øst med afgrænsede markrum af stor skala og kraftige hegn.

Udsigt over den første del af Lammefjorden, som blev inddæmmet. Set fra vest ind mod Fårevejle Stationsby. Her er kun få hegn. ▶





◀ Nordkanalen.

2 km dæmning med pumpestation ved Audebo. ▶



Audebodæmningen definerer kystforlandsgrænsen i det inddæmmede landskab, idet det bagvedliggende inddæmmede terræn ligger lavere og der derved ikke er visuel sammenhæng med det inddæmmede land og kystrummet.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Arealanvendelsen består af intensiv planteproduktion af korn, frø og grøntsager. Området er karakteriseret af lange, lige, kraftige løvtræhegn.

Bebyggelsesstrukturen er karakteriseret ved enkeltliggende større gårde i tilknytning til de rektangulære parceller. Området rummer byerne Ny Fårevejle og Fårevejle Stationsby. Området er delvist præget af tekniske anlæg, især i den østlige del af vindmøller, mindre højspændingsledninger, og anlæg af ny motortrafikvej.

KULTURHISTORIE

Trods den betragtelige landhævning af Nordsjælland siden sidste istid var Lammefjorden fortsat vandfyldt indtil 1873, hvor inddæmningen påbegyndtes af et aktieselskab med lensbaron G.F.O. Zytphen-Adeler fra Dragsholm, som foregangsmand. Først etableredes den 2,4 km lange Audebodæmning, hvorefter selve inddæmningen af Lammefjorden blev foretaget etapevis indtil 1943.

Etaperne er fortsat erkendbare i landskabet i dag, idet der er en række forskelle mellem placeringen af bebyggelserne, typen af jordbund, mængden af hegn m.m., selvom den overordnede landskabskarakter, af et intensivt dyrket og åbent storskala landskab er, karakteristisk for hele området.

I takt med inddæmningen bebyggedes det nye land. Strandzonen er særlig bred i den sydlige del af fjorden, og dette område blev koloniseret først. Her ligger mange gårde, der fra 1870'erne flyttede ud på de udloddede, 11 ha store parceller. Området er afgrænset mod øst af den bugtede Høvej, som viser grænsen ved den første inddæmning.

Vest for Fårevejle Stationsby og langs de centrale kanaler findes et stort område med dyndjord. Gårdene ligger i randen af dyndjordene. Selve området rummer således ingen bebyggelse og få hegn.

Mod øst fra kote -3 til -7 ligger de senest tørlagte arealer. I denne del er vejene få, ejendommene store og lige, kraftige hegn opdeler markerne i store veldefinerede rum.

Langs Nordkanalen øst for Fårevejle Stationsby er jorden mere sandet og ufrugtbart. Her ligger i dag mindre kolonier af feriehuse og beplantninger.

Længst mod øst, tæt på dæmningen, findes Audebo Plantage på 1,5 km^2, samt større arealer med vådområder og enge, som bl.a. anvendes til græsning.

Fårevejle Stationsby blev anlagt efter åbningen af Odsherredbanen i 1899. Byen er typisk eksempel på den udvikling, jernbanen som infrastruktur førte med sig i Odsherred.

Samlet set formidler de tre byer med samme navn (Fårevejle Kirkeby i nabokarakterområdet, Ny Fårevejle og Fårevejle Stationsby) den udviklingshistorie, som er bærende for dette karakterområde i Odsherred Kommune.

RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Lammefjordens flade terræn, marker, vej- og hegnsstruktur skaber et landskab med stor skala.

Området fremstår åbent, pga. den sammenhængende dyrkningsflade, hvor der er lange kig på tværs og ud af landskabskarakterområdet til de omkringliggende højere beliggende landskaber.

De få karaktergivende landskabselementer i form af marker, hegn, veje, enkeltliggende gårde og byer skaber et enkelt landskab. Landskabet fremstår med en konstrueret struktur, idet marker, veje, hegn og gårde indgår i den samme rektangulæere struktur i det flade terræn.

Området er, især i den østlige del, præget af tekniske anlæg.

Kirken i Fårevejle Kirkeby, som ligger i nabokarakterområdet, er et markant landmark i den nordlige del af området.

DELOMRÅDER

Svinninge Vejle

Svinninge Vejle er en mindre fjordarm i Lammefjorden, som blev inddæmmet og tørlagt allerede i 1852-62. Området er smalt og rummer ingen bebyggelse, i det de nærliggende landsbyer f.eks. Skippinge, Vallekilde og Særslev, som tidli-



◀ Svinninge Vejles åbne storskala jordbrugsflade uden særlig struktur, set fra vest.

Vådområdet med rørsump lige indenfor Audebo-dæmningen, med vindmøller som står længere inde i den inddæmmede fjord. ▶





◀ Specialafgrøder - her Rødkål - og vindmøller sydvest for Fårevejle Stationsby.

Den åbne landbrugsflade med Kirken i Fårevejle Kirkeby i baggrunden i nabokarakterområdet Asnæs Jordbrugslandskab. ▶



gere anvendte fjorden til fiskeri, nu blot opdyrkede arealet. De nævnte byer er beliggende i nabokarakterområderne.

Området er karakteriseret ved et smalt, lavtliggende, intensivt, opdyrket landskab uden bebyggelse og få hegn. Området har visuel sammenhæng med de omkringliggende, højere beliggende karakterområder. Området fremstår åbent, enkelt og af stor skala - dog uden særlig struktur og til dels påvirket af tekniske anlæg i form af vindmøller i den østlige del, samt den nordlige byrand af Svinninge by mod sydøst. Området er ikke nærmere beskrevet eller vurderet, idet det ligger i Holbæk og Kalundborg Kommuner.

Langs Nordkanalen

Den tidligere strandbred mod nord er karakteriseret ved sandede jorde. Den ringe landbrugsværdi af disse jorde har tidligt afstedkommet udstykning til sommerhusområder og konvertering til generel bebyggelse karakteriseret ved beboelse. Området fremstår præget af beplantning, mindre skovpartier og ekstensiv drift. Områdets skala er lille, og fremstår komplekst.

Storø

Storøens runde og højere beliggende terræn og bebyggelsesstruktur, i form øens oprindelige udstykning i fire husmandsbrug betyder, at området ikke har samme ordnede struktur som det omrkingliggende landskab. Området fremstår endvidere generelt bevoksningspræget og lukket i forhold til det omkringliggende åbne landskab.

Sommerhuse og lavbundsområde indenfor dæmningen

Arealanvendelsen i området er ekstensiv og præget af græsning. Store dele af området omkring den centrale afvandingskanal er vådt og domineret af rørskov. Området er generelt præget af tilgroning og mindre nåletræplantager. Området rummer en sommerhusbebyggelse og enkelte andre huse spredt i området. Området fremstår lukket, komplekst, med lille skala og uden overordnet struktur.

Audebo Plantage

Området rummer Audebo Pumpestation, Audebo Plantage, samt en stor affaldsplads. Audebo er det eneste store skovelement i Lammefjorden og fremstår derfor fremmed. Området er ikke nærmere beskrevet eller vurderet, idet det ligger i Holbæk Kommune.

KYSTFORLANDET

Kystforlandet i Lammefjorden er afgrænset af Audebodæmningen. Der er således ingen visuel sammenhæng i karakterområdet mellem den lavtliggende inddæmmede flade i Lammefjorden og havet.

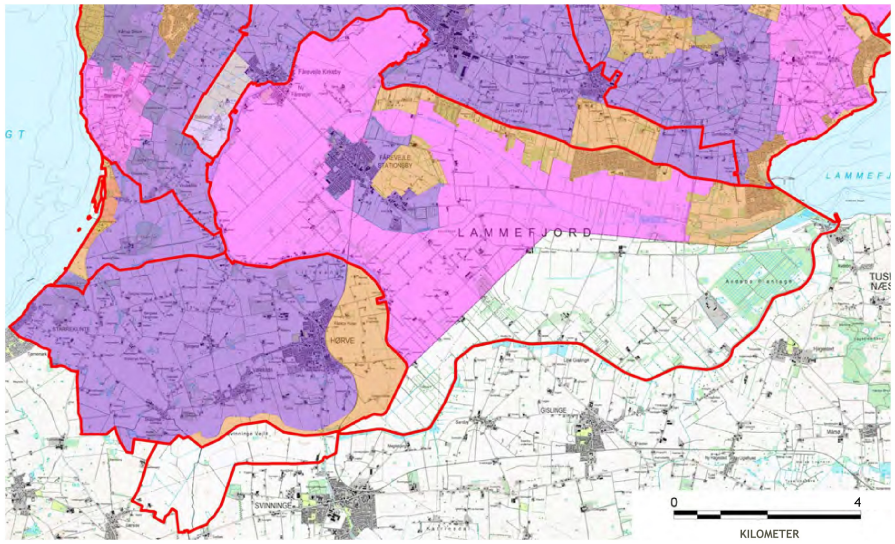
UDFORDRINGER

Lammefjorden er i kommuneplanen udpeget til potentielt område for placering af store vindmøller, og neutralområde i forhold til skovrejsning.

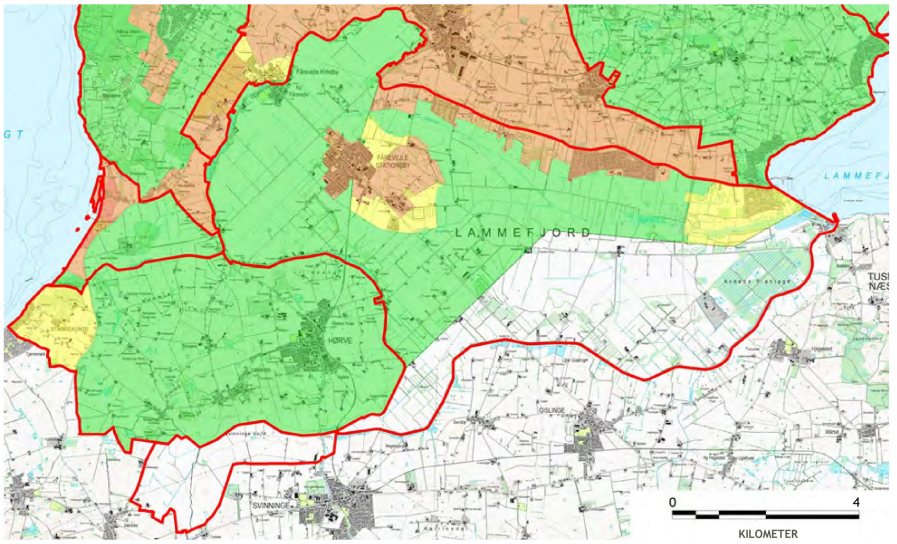
Nær Fårevejle Stationsby er udpeget et område til særligt erhverv med en 500 m bufferzone omkring udpegningen.

I den østlige del af området pågår udvidelse af Rute 21 til motortrafikvej.

Området rummer eksisterende lavbundsområder ved Audebo Plantage og langs Nordkanalen syd for Asnæs.



Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Størstedelen af karakterområdet

Det flade terræn med intensivt dyrkede marker, lange lige veje og enkeltliggende gårde, samt lange lige hegn fremstår særligt tydeligt i størstedelen af karakterområdet.

Bebyggelsens placering, markernes størrelse og graden af tilstedeværelsen af hegn varierer, men alt sammen som følge af den kulturhistoriske oprindelse af området og jordbundsforholdene, som er en del af områdets overordnede sammenhængende fortælling. Dette som følge af den etapevise inddæmning fra 1873-1943.

Områdets kulturhistoriske oprindelse og samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi fremstår således tydeligt.

KARAKTERISTISK

Syd og øst om Fårevejle Stationsby

Området er fortsat præget af intensiv landbrugsdrift, samt lige veje og hegn. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi fremstår tydeligt.

Fårevejle Stationsby fremstår påvirket af byudvikling og tekniske anlæg, og intaktheden, i forhold til den kulturhistoriske oprindelse, er noget udvisket.

KONTRASTERENDE

Langs Nordkanalen

Områdets skala, bebyggelsesstruktur og arealanvendelse afviger fra resten af karakterområdet, og området fremstår derfor kontrasterende.

Storø

Storø fremstår højere i terrænet, og dens runde form gør, at det omkringliggende karakterområdes struktur udviskes. Området er præget af bevoksning og fremstår lukket.

Sommerhuse og lavbundsområde indenfor dæmningen

Området umiddelbart indenfor Audebodæmningen rummer områdets laveste og derfor vådeste terræn. Området er ikke opdyrket og fremstår som naturareal. Området er yderligere karakteriseret af forskellige former for udvikling i form af generel tilgroning og et sommerhusområde.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af karakterområdet

Størstedelen af karakterområdet fremstår intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse, som en af 1800-tallets største landvindinger, i tiden med større landvindinger i Danmark. Landskabets karaktergivende elementer, i form af den intensivt dyrkede flade med marker, kraftige løvtræhegn og enkeltliggende gårde, er overordnet i god vedligeholdelsesmæssig tilstand. Området er kun delvist påvirket af tekniske anlæg. Samlet vurderes tilstanden at være god.

MIDDEL

Langs Nordkanalen

Områdets primære karakter af sommerhusbebyggelse, beboelse, ekstensiv drift og mindre plantager fremstår komplekst, den vedligeholdelsesmæssige tilstand er middel og området er delvist påvirket af højspændingsledninger.

Storø

Områdets oprindelige bebyggelsesstruktur fremstår delvist udvisket, men områdets mindre skala, defineret af hegn, bevoksninger og markfelter fremstår fortsat tydeligt og området fremstår uforstyrret af tekniske anlæg - dog præget af nærheden til Fårevejle Stationsby.

DÅRLIG

Syd og øst om Fårevejle Stationsby

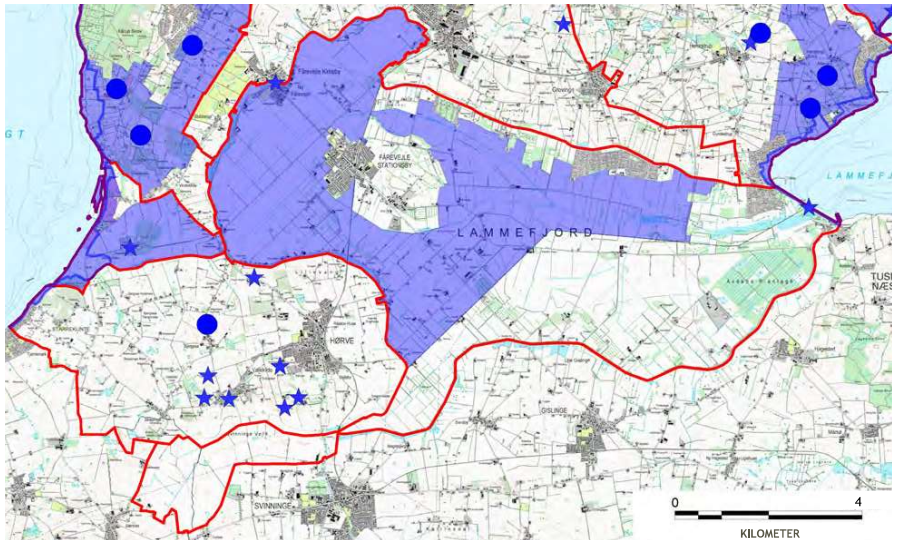
Området syd og øst for Fårevejle Stationsby er påvirket af byudvikling i form af erhverv og større tekniske anlæg, som forstyrrer landskabets enkle struktur. Den kulturhistoriske oprindelse af Fårevejle Stationsby som stationsby er udvisket, da bygrænsen opblødes mod den åbne dyrkede flade.

Landskabets indtakthed, i forhold til oprindelse, er således påvirket og sløret. Den vedligeholdelsesmæssige tilstand af de karaktergivende landskabselementer er middel, og området fremstår delvist påvirket af tekniske anlæg. Den overordnede tilstand af landskabet er dårlig.

Sommerhuse og lavbundsområde indenfor dæmningen

Det lavtliggende terræn i området fremstår komplekst med flere forskellige landskabsudtryk, i form af sommerhusbebyggelse, vådområde og skov - dog uden en ny overordnet landskabskarakter.

Intaktheden af inddæmningens kulturhistoriske oprindelse fremstår dårligt i området. De karaktergivende landskabselementer er i dårlig vedligeholdelsesmæssig tilstand, idet området ikke er i drift eller rummer struktur og området er stærkt påvirket af tekniske anlæg. Samlet vurderes tilstanden at være dårlig.



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

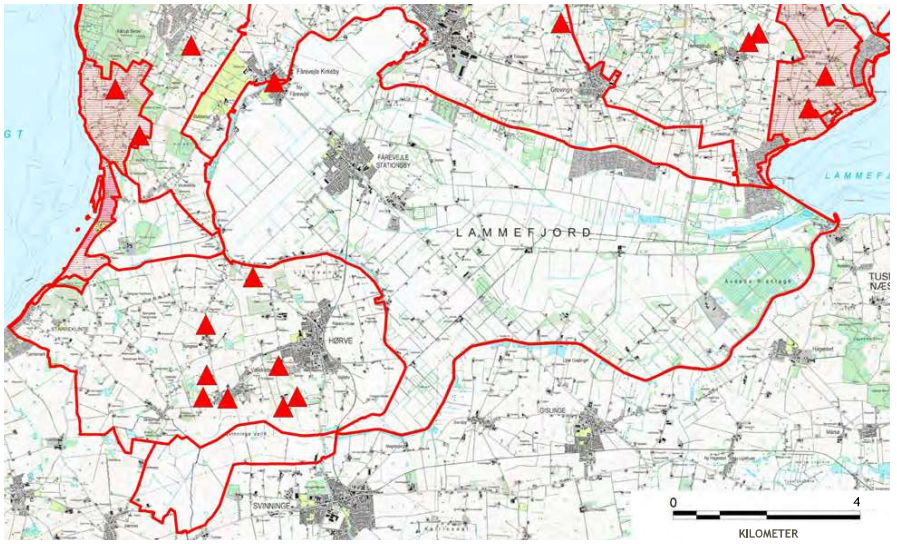
Størstedelen af karakterområdet

Lammefjorden formidler samlet set et stykke Danmarkshistorie, som kan opleves i de områder, hvor karakteren er særligt karakteristisk.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Oplevelsen af kirken i Fårevejle Kirkeby er central for landskabsoplevelsen i den nordvestlige del af Lammefjorden.

Dæmningen mellem den eksisterende fjord og den tørlagte del af fjorden udgør et oplevelsesrigt enkeltelement.



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

SÅRBARHED

LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

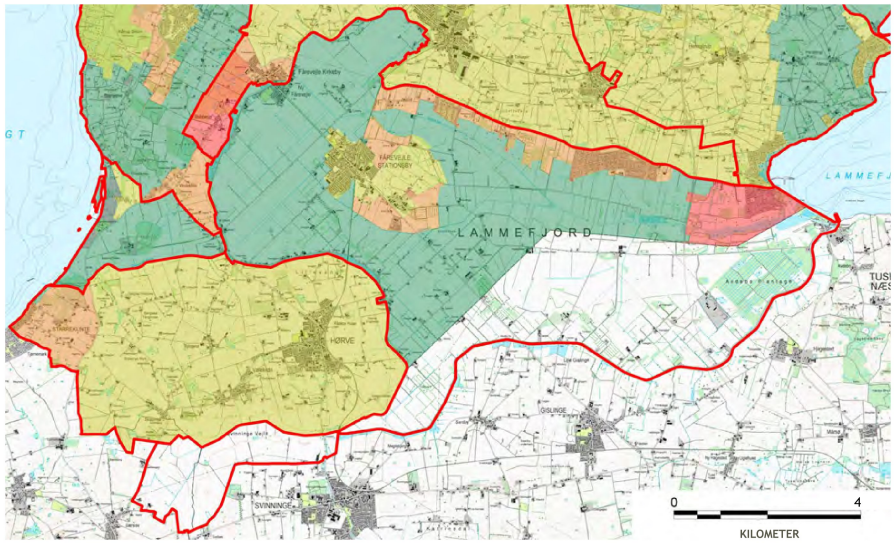
De landskabelige kvaliteter i området knytter sig til det flade terræn, de åbne, store markflader og kraftige hegn, samt landskabets enkle, åbne og ordnede karakter.

Disse elementer er sårbare overfor ændringer, som kan sløre de tydelige strukturer, den store skala og områdets enkle fremtoning, så som etablering af større sammenhængende bevoksninger eller skov, samt lokalisering af bebyggelser, som vil bryde landskabets oprindelige struktur.

Området opretholdes kun som følge af konstant afledning og bortpumpning af vand fra området, og sløjfning af dræn og pumpestationer vil naturligvis være afgørende for landskabet. Ligeledes er intensiv landbrugsdrift en karaktergivende funktion for området, hvorfor opgivelse heraf ligeledes vil være af afgørende betydning for landskabskarakteren.

SÆRLIGT SÅRBARE ENKELTELEMENTER

Oplevelsen af kirken i Fårevejle Kirkeby er sårbar overfor ændringer, i det åbne land eller tæt på og i byen, som kan skærme eller sløre indblikket til kirken.



Beskyt
Beskyt og forbedre
Vedligehold
Vedligehold og forbedre
Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Størstedelen af karakterområdet

Størstedelen af Lammefjorden fremstår særligt karakteristisk, i god tilstand og rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og kulturhistoriske fortællinger. Målsætningen betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte de karaktergivende strukturer og fortællinger.

VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

Langs Nordkanalen

Området er kontrasterende og i middel tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold og forbedre. Dvs. ændringer i området bør ske for at forbedre områdets vedligeholdelsesmæssige tilstand og forstærke strukturerne.

Syd og øst om Fårevejle Stationsby

Området syd og øst for Fårevejle Stationsby er karakteristisk og i dårlig tilstand. Området får det strategiske mål vedligehold og forbedre. Denne målsætning henviser til, at den vedligeholdelsesmæssige tilstand og strukturerne i området generelt kan forbedres for at beskytte den særlige karakter i området, samt udbedre den udviskning af landskabets karaktergivende strukturer, som opblødningen af bykanten og udviklingen generelt har forårsaget.

VEDLIGEHOLD

Storø

Storø er kontrasterende og i middel tilstand. Det betyder, at ændringer bør underbygge områdets lille skala - oprindeligt betinget af husmandsudstykningerne. Ligeledes bør der i forbindelse med ændringer tages hensyn til, at terrænet ligger højere end det omkringliggende landskab.

ÆNDRE

Sommerhuse og lavbundsområde indenfor dæmningen

Dette område er kontrasterende og i dårlig tilstand, i forhold til resten af karakterområdet, idet de karaktergivende træk er overlejret af flere forskellige landskabstræk, men ikke har fået en ny bærende landskabskarakter.

Området får derfor det strategiske mål ændre, som betyder, at området kan ændres under hensyntagen til det omkringliggende landskab for at etablere en ny og bærende landskabskarakter i området.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

Lammefjordens unikke landskabsrum med sin klare struktur, skala og åbenhed er en særlig landskabelig oplevelse, som ikke findes i den størrelse mange andre steder i Danmark. Området bør derfor bevares ved at understøtte de karaktergivende strukturer i form af de lige veje, hegn og enkeltliggende gårde, samt det inddæmmede landskab.

NATUR

Planlægning

Lammefjordens natur er på mange måder styret og kontrolleret, hvilket er en forudsætning for landbrugsdriften i området. I lavbundsområdet øst for dæmningen er driften imidlertid ekstensiv, og her kan det overvejes, under kontrollerede forhold, at etablere den naturlige hydrologi i området.

Landskabets store skala, åbenhed og ordnede struktur bør bibeholdes, hvorfor området ikke er egnet til skovrejsning, som bryder landskabsoplevelsen og fragmenterer det store landskabsrum.

KULTURHISTORIE

Formidling

Lammefjorden formidler et stykke nyere Danmarkshistorie, som fortsat er i funktion. Områdets særlige landskab og fortælling bør beskyttes og formidles til kommunens borgere og brugere.

BEBYGGELSE

Beskyttelse

Ny bebyggelse bør ikke etableres i området med mindre det underordner sig den eksisterende bebyggelsesstruktur i forhold til beliggenhed og skala.

Området bør ikke tilføres yderligere sommerhusbebyggelse, idet det fremstår fremmed i landskabet.

Planlægning

Byudvikling af Fårevejle Stationsby bør ikke ske mod nord eller vest, men holdes øst-sydøst, hvor byudviklingen allerede har udvisket landbrugsfladens klare struktur.

I forbindelse med det særlige erhvervsområde ved Fårevejle Stationsby, og tilhørende bufferzone, bør der arbejdes med at skærme bebyggelsen for det omkringliggende landskab, så det underordner sig Storøs udtryk i forhold til det omkringliggende flade landskab, herunder påvirkningen af det omkringliggende landskab af indkig til større tekniske anlæg.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

I kraft af landskabets store skala og åbenhed i Lammefjorden kan området rumme vindmøller. Det vurderes, at området umiddelbart godt kan rumme flere vindmøller af samme størrelse som de eksisterende. Det er dog centralt, at nye anlæg etableres i lineære strukturer i tråd med vej- og hegnsstrukturen, så de falder ind i områdets eksisterende ordnede struktur.

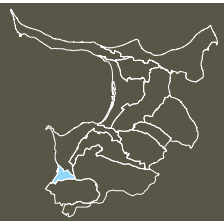
Udvidelsen af Rute 21 pågår i områdets østlige del. Motortrafikvejen er et nyt teknisk element og tilføjer mere bevægelse til landskabsoplevelsen i Lammefjorden. Dette bør være med i betragtningen i forbindelse med yderligere indplacering af tekniske anlæg i området, pga. den akkumulerede effekt af tekniske anlæg. Området bør af den grund ikke tilføjes andre nye tekniske anlæg end vindmøller.

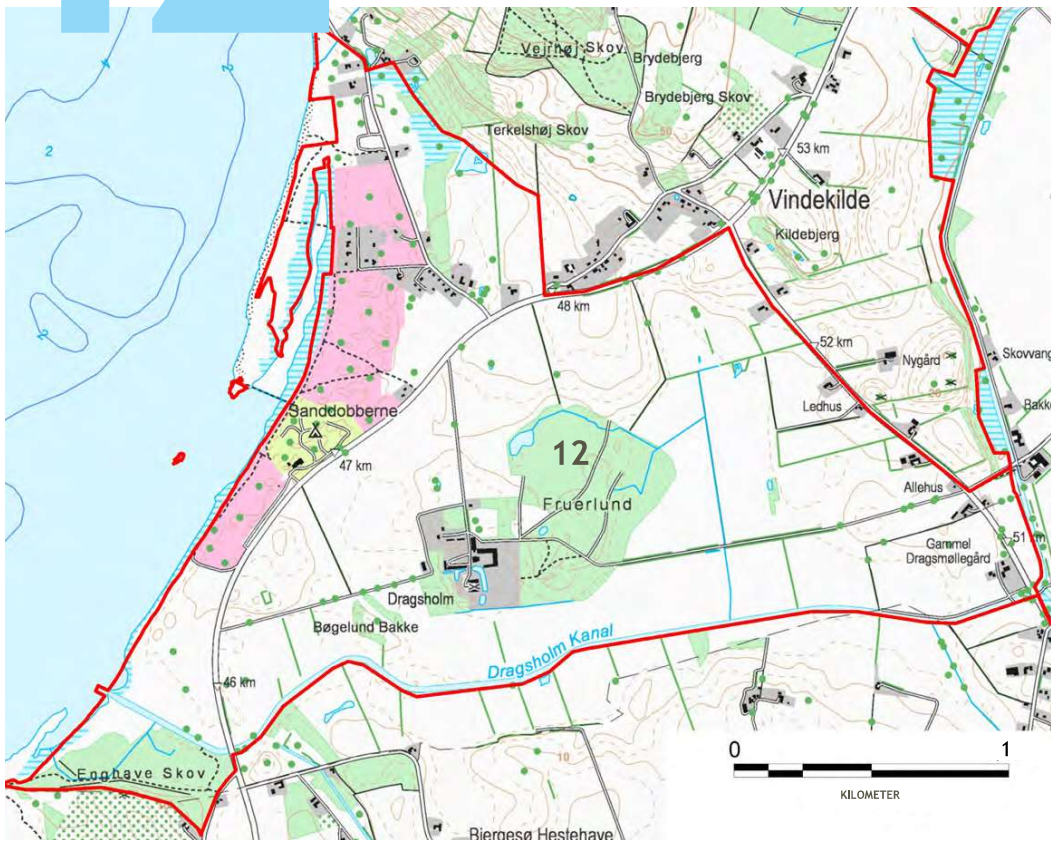
12

KARAKTEROMRÅDE
DRAGSHOLM SLOT

BELIGGENDHED

Karakterområdets lavtliggende terræn ligger i den sydvestlige del af Odsherred Kommune. Mod nord og øst grænser området op til Vejrhøjbuens højtliggende terræn. Mod syd stiger terrænet mod husmandsudstykningen ved Bjergesø Hestehave og morænelandskabet ved Hørve. Mod vest ligger det åbne kystrum i Nekselø Bugt.





KARAKTEROMRÅDER



Dragsholm Slot på sin holm centralt beliggende i herregårdslandskabets intensivt dyrkede arealer.

▲

NØGLEKARAKTER

KARAKTEROMRÅDET ER BELIGGENDE I ET LAVTLIGGENDE TERRÆN AF GAMMEL STENALDERHAVBUND. OMRÅDET ER INTENSIVT DREVET MED MIDDELSTORE MARKER MED ENKELTE LANGE, LIGE LØVTRÆHEGN OG DRAGSHOLM SLOT BELIGGENDE PÅ EN CENTRAL HOLM. OMRÅDET HAR EN ENKEL STRUKTUR OG ER PRÆGET AF UDSIGTER TIL DE OMKRINGLIGGENDE HØJERE BELIGGENDE NABOKARAKTEROMRÅDER, SAMT UD I NEKSELØ BUGT.

GEOLOGI

Området består overvejende af marint forland og en morænetange, hvorpå Dragsholms hovedbygning er beliggende. I stenalderen var området, hvor Dragsholm Slot ligger omgivet af vand på tre sider - øst, syd og vest. Landskabet omkring morænetangen er dannet dels ved landhævning og dels ved marine aflejringer af sand. Herved er også flyvesandsområdet Sanddobberne dannet.

Terrænet er præget af det højtliggende morænestrøg, hvor Dragsholms Slot er beliggende og de derfra let skrånende flader. Langs kysten findes varierede bakkede klitdannelser.

Jordtypen domineres af finsandet jord, lerblandet sandjord, samt tørvejorde i og omkring og vådbundsarealerne.

Gennem området løber Dragsholm Kanal, der afvander dele af Lammefjorden til Nekselø Bugt. Mod nord, for foden af Vejrhøjbuen, er området præget af mose. Nord og øst for Fruerlund afvandes markerne af åbne grøfter.

KYSTEN

Den vestvendte kyst er præget af ekstensive afgræssede klit- og strandengsarealer ud mod den lavvandede Nekselø Bugt, hvor afstanden over til Nekselø er ca. 4,5 km. Sanddobberne langs kysten er en barrierekyst under udbygning, hvor materiale tilføres fra nord, så barrieren vokser mod syd. På indersiden af barrieren er der opstået et landskab med rørsump og strandeng, samt på de ældre strandvolde et småskala klitlandskab.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Området er karakteriseret ved middelstore intensivt dyr-



◀ Sanddobbernes hedeareal med sandrevler under stadig opbygning ude i bugten. Nekselø ses i baggrunden.

Udsigt fra sanddobberne op mod Vejrhøjbuen med den fredede husmandsudstykning Bjergene og Vejrhøj. ▶





◀ Typisk kraftigt løvtræhegn mellem de mellemstore markfelter.

Nærområde omkring Sanddobberne Camping på Kalundborgvej. ▶



kede marker, der afgrænses af kraftige levende hegn og enkelte steder af diger. Skoven Fruerlund øst for Dragsholm Slot ligger centralt og højt placeret. Enghave Skov ligger og danner overgang til landskabskarakterområdet mod syd. Fra nord mod syd forløber en nyere allé op til Dragsholms hovedbygning. Alléen består på den sidste strækning, tættest på hovedbygningen, af gamle fuldkronede allétræer. Oprindeligt havde Dragsholm tre alléer. Selve slottet ligger højt placeret på en holm og omkring ligger avlsbygninger, ledhuse m.m.

Området er præget af det store skovområde Fruerlund, der sammen med den højtliggende hovedbygning fungerer som områdets visuelle "omdrejningspunkt", hvorom de øvrige elementer samler og underlægger sig. Landskabet fremstår overvejende uden bebyggelse og byer. Landskabskarakteren har i høj grad afsæt i Dragsholms Slot, der siden middelalderen har haft betydning for de karaktergivende elementer og forvaltningen af landskabet.

KULTURHISTORIE

Området er præget af den kulturhistoriske fortælling, der knytter sig til Dragsholm Slot. Selve hovedgårdsstrukturen er tydelig omkring slottet, både hvad angår arealanvendelsen, skovområderne og i forhold til de strukturer af husmandsudstykninger og funktionelt tilknyttede gårde, der ligger i karakterområdets naboområder.

Husmandsudstykningen Bjergene på Vejrhøjbuen er et godt eksempel. De blev udstykket af Dragsholm allerede 1790'erne.

Husmandsudstykninger på jord fra Dragsholm, samt gårde under slottet har karakteriseret og præget landskabet i denne del af Odsherred, ligesom lensbaronen på Dragsholm Slot var en drivende kraft bag igangsættelse af inddæmningen af Lammefjorden.

Dragsholms Slot er beliggende højt hævet i landskabet på et voldsted, hvor der tidligere var vand på tre sider. Navnet "drag" kommer af den smalle landtange øst for Dragsholm Slot, der i tidligere tider udgjorde eneste passage mellem Odsherred og det øvrige Sjælland.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

Det store skovområde ved Fruerlund opdeler landskabet omkring Dragsholm Slot og ligger som et højtliggende, samlende landskabselement for karakterområdet. De mellemstore, overordnede rum opdeles yderligere af levende hegn.

Områdets lave terræn gør, at Vejrhøjbuens højtliggende terræn mod nord og øst er den visuelle afgrænsning af landskabsrummet. Mod syd afgrænses rummet ligeledes af højt beliggende morænelandskab. Mod vest er området åbent og rummer vide udsigter ud over Nekselø Bugt og langs kysten ved Vejrhøjbuens fod mod nord.

Landskabets overvejende middelstore skala og karaktergivende elementer danner et velstruktureret landskab med en enkelt karakter. Landskabet opleves generelt uforstyrret.

DELOMRÅDE

Sanddobberne

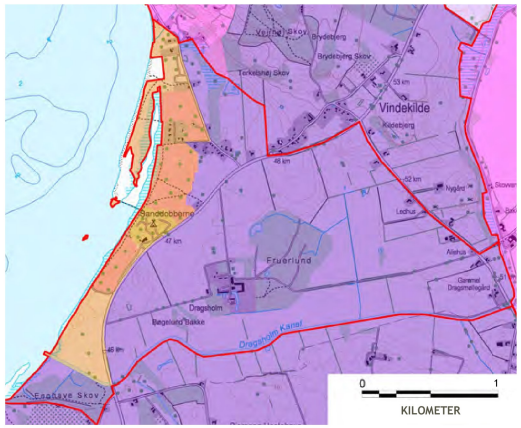
Langs kysten er området karakteriseret af ekstensivt afgræssede overdrevs- og hedeområder, samt barrierekysten ved Sanddobberne. Kysten er under stadig opbygning med nye sandrevler af materiale, som strømmen gnaver af og transporterer fra Ordrup Næs. Landskabet fremstår som naturområde med græssende køer, og et rigt fugleliv. Området rummer en campingplads og en parkeringsplads, der bryder det naturnære præg. Området rummer yderligere et antal mindre bebyggelser, primært med sommerhuskarakter. Området er opdelt i mindre rum, men fremstår med vide udsigter ud over kysten.

KYSTFORLANDET

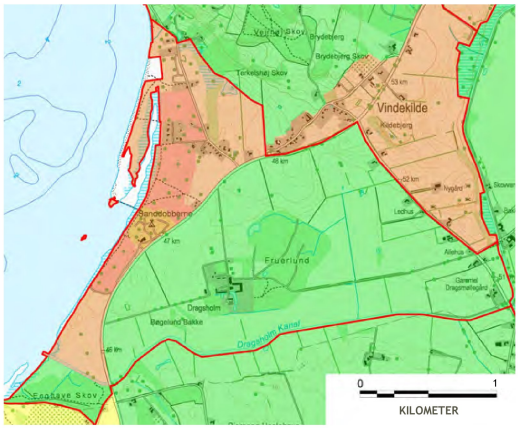
Kystforlandet er knyttet til de ekstensive afgræssede arealer langs kysten. I den sydlige del af området er der dog visuel sammenhæng mellem de opdyrkede marker og havet et stykke ind i land. Fra campingpladsen og mod nord bliver området mere tilgroet og præget af klitbeplantning i form af fyrretræer og enebærbuske, hvorfor den visuelle sammenhæng mellem hav og land kun findes i et smalt stykke langs vandet.

UDFORDRINGER

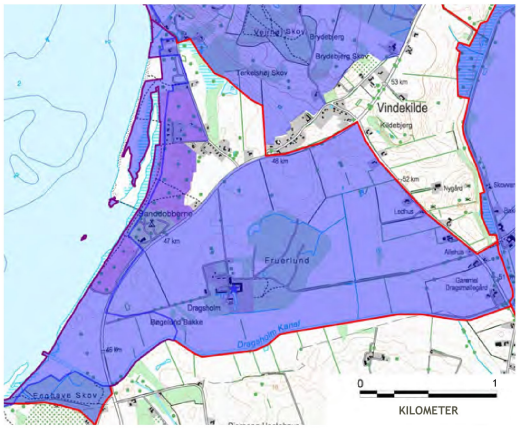
I kommuneplanen er de kystnære dele af området udpeget som råstofinteresseområde, og ved Dragsholm Slot foreslås etableret landart i umiddelbar tilknytningetil slottet.



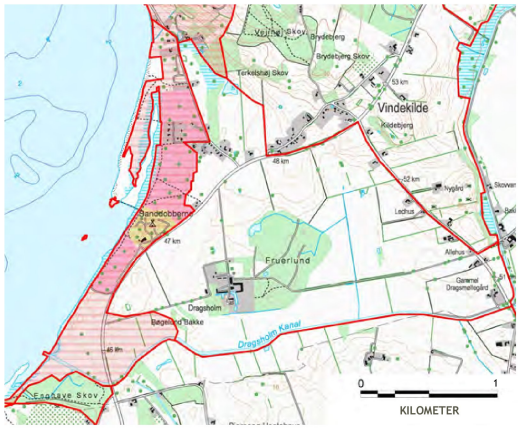
Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

KARAKTERSTYRKE

SÆRLIGT KARAKTERISTISK

Hele karakterområdet

Hele karakterområdet vurderes som karakteristisk, idet hegn, marker og Dragsholm Slot fremstår tydeligt. Samspillet mellem bebyggelsens placering og opdyrkningen af naturgrundlaget, og den kulturhistoriske oprindelse i området er ligeledes tydelig at aflæse i de karaktergivende landskabselementer.

KONTRASTERENDE

Sanddobberne

Sanddobberne og det bagvedliggende hede- og overdrevsareal er kontrasterende i forhold til hovedgårdslandskabet omkring Dragsholms Slot. Området fremstår med en stærk fortælling om den pågående geologiske proces, hvorved området er under stadig opbygning, herunder at landhævningen og afsnøringen af kysten forårsager etablering af næringsfattige naturtyper som hede og overdrev, der i landbrugsmæssige sammenhænge kun kan anvendes til afgræsning.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af karakterområdet

Områdets intakthed, i forhold til oprindelsen, er god. De karaktergivende landskabselementers vedligeholdelsesmæssige tilstand er god, og området er uforstyrret af tekniske anlæg.

MIDDEL

Mindre område øst og nord for Sanddobberne

Dette område er præget af fragmentering, idet det er afgrænset fra resten af Dragsholms intensivt dyrkede marker af Kalundborgvej og Vindekilde Strandvej. Området vest for de to veje, som ligger på bagsiden af klitplantagen, ligger ubrugt hen. Nordøst for de to veje op mod Vejrhøjbuen er en del af arealet præget af tilgroning og desuden meget vådt, mens området længst mod vest består af to intensivt dyrkede marker. Intaktheden af den kulturhistoriske oprindelse i området er således delvist udvisket, den vedligeholdelsesmæssige tilstand i området er middel til dårlig, men området er uforstyrret af tekniske anlæg. Tilstanden vurderes derfor til middel.

Sanddobberne

Området er intakt i forhold til sin oprindelse. Overdrevs- og hedearealerne har delvist opvækst af Gyvel og andre større vedplanter, og lyngen domineres af græsvækst, dvs. den vedligeholdelsesmæssige tilstand er middel. Området er endvidere påvirket af campingpladsen, skiltning, skraldespande, bebyggelser m.m. Området er derfor i nærområdet påvirket af tekniske anlæg og er overordnet i middel tilstand.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Hele karakterområdet med Dragsholm Slot rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af sammenhængen mellem hovedgårdslandskabets enkelte elementer af skov, ager, eng og nærheden til vandressourcen. I Dragsholms tilfælde er beliggenheden yderligere strategisk, idet man i historisk tid har kontrolleret overgangen mellem den nordlige del af Odsherred og resten af Sjælland.

Sanddobberne rummer ligeledes særlige visuelle oplevelsesmuligheder i forhold til områdets natur og geologiske fortælling, samt udsigterne op mod Vejrhøjbuen.

Kystforlandet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af udsigterne ud til Nekselø, samt kystrummet generelt i Nekselø Bugt.

SÅRBARHED

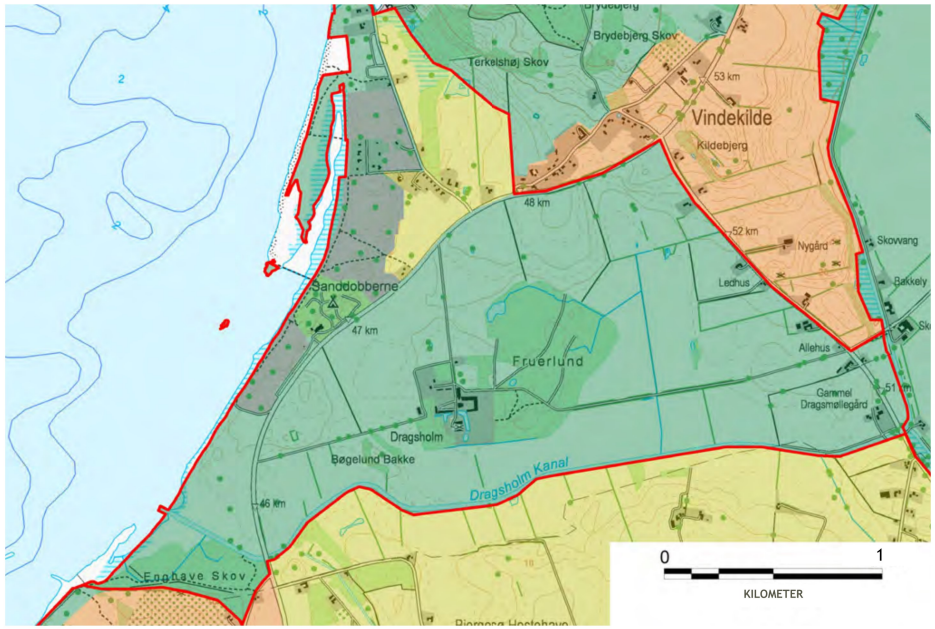
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Karakterområdet er sårbart overfor nye elementer, som vil bryde med slottets centrale placering og rolle som overordnet karaktergivende element.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER

Kystforlandet er sårbart overfor etablering af elementer, som vil forstyrre og bryde oplevelsen af kystrummet.

Sanddobberne og de bagvedliggende overdrevs- og hedearealer er sårbare overfor tilgroning, men også overfor etablering af yderligere turistorienterede foranstaltninger, som vil ændre områdets naturnære præg.



Beskyt

Beskyt og forbedre

Vedligehold

Vedligehold og forbedre

Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Størstedelen af karakterområdet

Størstedelen af karakterområdet er karakteristisk, i god tilstand, rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og er sårbart. Derfor får området det strategiske mål beskyt. Det betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte, understøtte og formidle områdets særlige strukturer og fortællinger.

Sanddobberne, samt overdrevs- og hedearealerne

Delområdet er kontrasterende, i middel tilstand og rummer særlig visuelle oplevelsesmuligheder samt er sårbart. Det får det strategiske mål beskyt, hvilket betyder, at ændringer kun må ske for at understøtte områdets naturlige processer og strukturer.

Kystforlandet og udsigterne i kystrummet

Områdets kystforland rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og får det strategiske mål beskyt. Det betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte og understøtte de særlige visuelle oplevelsesmuligheder af kystforlandet.

VEDLIGEHOLD

Mindre område øst og nord for Sanddobberne

Området er karakteristisk og i middel tilstand. Området får derfor det strategiske mål vedligehold. Ændringer bør ske under hensyntagen til den eksisterende karakter, og evt. for at forbedre de karaktergivende elementers vedligeholdelsesmæssige tilstand og funktioner.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse og formidling

Hele området rummer en række geologiske fortællinger i form af den hævede havbund fra stenalderen, Draget, som før inddæmningen af Lammefjorden lå som eneste passage til den nordlige del af Odsherred, samt den aktive barriere-kyst, hvor Sanddobberne til stadighed udbygges. Disse geologiske fortællinger bør beskyttes og formidles til områdets borgere og brugere.

Planlægning

Området bør derfor friholdes for råstofindvinding eller andre terrænændringer, som vil ændre terrænets struktur.

NATUR

Beskyttelse

Naturområderne og faunaen i forbindelse med Sanddobberne, overdrevs- og hedearealerne bør beskyttes og den vedligeholdelsesmæssige tilstand af området bør forbedres.

Planlægning

Området skal friholdes for skovrejsning.

Hovedgårdslandskabet er karakteriseret af Fruerlund og Enghave Skov, men området bør friholdes for yderligere skovrejsning. Landskabsrummets ringe udstrækning gør, at yderligere skov vil bryde de eksisterende strukturer og sammenhænge samt forstyrre udsigterne i området, som er med til at formidle områdets fortælling.

KULTURHISTORIE

Planlægning

Etablering af landart i umiddelbar tilknytning til Dragsholm Slot vurderes ikke som negativt i forhold til landskabsoplevelsen i området, så længe kunsten underordner sig slottets overordnede udtryk, og Dragsholm således bibeholder sin karakter af omdrejningspunkt for landskabsoplevelsen.

Formidling

Dragsholm Slot er Odsherred Kommunes eneste herregård. Områdets landskabelige påvirkning bør understøttes og formidles til områdets borgere og brugere, herunder betydningen af beliggenheden i forhold til tiden før inddæmningen af Lammefjorden.

BEBYGGELSE

Planlægning

Hovedgårdslandskabet indeholder ikke bebyggelse fra nyere tid. Der bør ikke etableres ny bebyggelse i området, med mindre det sker i tilknytning til eksisterende, og så det underordner sig den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen bør opføres i stil og farver i tråd med eksisterende bebyggelse.

Delområdet med Sanddobberne er påvirket af nyere bebyggelse. Evt. etablering af ny bebyggelsen i delområdet bør dog ikke ske, med mindre det kan udformes, så det ikke ændrer områdets overordnede naturnære og uforstyrrede præg.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

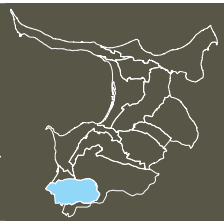
Landskabskarakterområdet rummer en enkel struktur, er uforstyrret af tekniske anlæg og er arealmæssigt ikke særligt stort. Området friholdes for tekniske anlæg, idet en sådan etablering potentielt vil påvirke landskabskarakteren i negativ grad.

13

KARAKTEROMRÅDE
HØRVE LANDBRUGSLANDSKAB

BELIGGENDHED

Karakterområdet ligger i det sydvestlige hjørne af Odsherred Kommune med et lille hjørne i Kalundborg Kommune syd for Skippinge. Mod nord, øst og syd afgrænses området af lavere beliggende landskaber af marine aflejringer ved Dragsholm, Lammefjorden og Svinninge Vejle. Området består af højtliggende uroligt og meget varieret terræn indenfor forholdsvist små afstande. Området er karakteriseret af landbrugsdrift og spor af historiske landsbystrukturer og husmandsudstykninger.





KARAKTEROMRÅDER



Udsigt fra karakterområdets højtliggende terræn mod nordøst ned over Maglebjerg Huse til Lammefjordens flade.

NØGLEKARAKTER

HØJTLIGGENDE, STORBAKKET TIL BØLGET, INTENSIVT DYRKET LANDBRUGSLANDSKAB MED ENKELTLIGGENDE GÅRDE OG KARAKTERISTISKE LANDSBYER OG HUSMANDSUDSTYKNINGER. LANDSBYERNE ER KARAKTERISTISK TILKNYTTET TERRÆNKANTEN UD MOD DE TIDLIGERE OMGIVENDE FJORDOMRÅDER. OMRÅDET ER PRÆGET AF FRAGMENTEREDE HEGN, MINDRE SKOV/KRATPARTIER I TILKNYTNING TIL LAVNINGER, SAMT I TILKNYTNING TIL STØRRE BEBYGGELSER. OMRÅDET ER MIDDEL I SKALA, RUMMER MANGE UDSIGTER TIL DE OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER, OG ER UBERØRT AF TEKNISKE ANLÆG.

GEOLOGI

Området er dannet under sidste istid, og rummer både randmorænepartier, områder præget af dødis, samt mere roligt bølget bundmoræne. Langs områdets grænse mod nord, øst og syd findes mindre partier af marine aflejringer.

Området består primært af sandblandet lerjorde og lerblandet sandjorde på de højtliggende partier. Øst for Hørve er jorden finsandet og området rummer enkelte tørvejorde omkring større vådområder - bl.a. lavbundsarealet Bjergesø Tangmose.

Området er bølget til storbakket i den centrale og østlige del, og karakteriseret af en mængde afløbsløse, våde lavninger. Mod syd- og nordøst, hvor terrænet rejser sig fra den bølgede flade, ligger mindre markante randmoræneformationer.

KYSTEN

Kysten i Nekselø Bugt er smal. Der er også tale om en barrierekyst, som er under stadig opbygning i form af aflejring af sandrevler.

KARAKTERGIVENDE STRUKTURER

Området er karakteriseret af intensiv landbrugsdrift, og fremstår bevokset omkring landsbyer og husmandsudstykninger, mens gårdene overordnet ligger frit ude på landbrugsfladen. Området er præget af fragmenterede hegn og kratdannelse i de våde lavninger.



◀ Udsigt fra Bjergesø ud mod Nekselø Bugt hen over de middelstore markflader med fragmenterede hegn og enkeltliggende gårde i det bølgede til bakkede terræn.

Gravhøjen Tudebjerg ses på bakkestrøget vest for Vallekilde landsby og Vallekilde Kirke, set fra hovedvejen vest for Svinninge. ▶





◀ Det intensivt dyrkede bølgede dødislandskab med våde lavninger i det urolige terræn.

Kystrummet i Nekselø Bugt med udsigt op på Vejrhøjbuen, som rejser sig mod nord. ▶



Bebyggelsesstrukturen er karakteriseret af enkeltliggende udflyttergårde på markerne som resultat af udskiftningen i slutningen af 1700-tallet og starten af 1800-tallet, samt en række husmandsudstykninger fra 1920'erne, bl.a. Starreklinte, Starreklinte Huse og Bjergesø Hestehave.

Bjergesø ligger som den eneste intakte landsby midt i området. Denne har stadig sine gårde liggende samlet med markerne karakteritisk strålende ud fra landsbyens midte.

Landsbyerne Skippinge, Vallekilde, samt Vejleby og Hørve (de to sidstnævnte er i dag vokset sammen til stationsbyen Hørve) ligger på kanten af det højtliggende terræn ud mod den tidligere Lammefjord - herunder den tidligere fjordarm Svinninge Vejle. Denne beliggenhed har sikret adgang til den næringsrige afgræsning på strandengene, fiskeri, samt handel og sejlads.

Området fremstår i den centrale del uberørt af tekniske anlæg.

KULTURHISTORIE

Vallekilde Kirke fremstår, når man kommer fra syd, som landmark i området. Den hvide kirke er synlig på tværs af Svinninge Vejles flade terræn.

På det sydlige af områdets fremtrædende randmorænedrag findes en række gravhøje, som er synlige såvel indenfor karakterområdet som udenfor f.eks. Tudebjerg, Hanghøj, Tinghøj, Brunbjerg m.fl.

I den nordøstligedel af området ligger Drags Mølle.

RUMLIGE VISUELLE FORHOLD

Området er overvejende af middel skala pga. områdets bevoksningsstruktur og markernes størrelse.

Området fremstår åbent. Omkring randmorænestrøget medvirker bevoksninger ved landsbyerne og terrænet dog til, at landskabsoplevelsen varierer mellem åbent og lukket.

Idet de karaktergivende landskabselementer består af flere forskellige terrænformer og bebyggelsesstrukturer, fremstår området forholdsvist sammensat.

Terrænet og områdets kompleksitet medvirker til, at området ikke rummer en tydelig overordnet struktur. Enkelte steder, f.eks. omkring husmandsudstykningerne, danner elementerne lokalt en tydelig struktur.

Området fremstår roligt, dog påvirkes udsigterne mod syd af vindmøller i Svinninge Vejle. Området rummer generelt udsigter ud i de lavereliggende nabokarakterområder, samt fra den centrale del af området ud mod havet.

DELOMRÅDER

Øst for Hørve, samt marine aflejringer i Svinninge Vejle mod syd

Området fremstår fladt og lavtliggende og udgøres primært af tidligere havbund og strandbred i den gamle Lammefjord, samt Svinninge Vejle. Før tørlægningen af fjordene fungerede områderne som græsningsareal for de højere beliggende landsbyer, hvilket f.eks. afspejles af navnet Hørve Enghave. Efter tørlægningen af Lammefjorden indgik jorden på lige fod med de inddæmmede arealer i fjorden, idet jorden rummer mange af de samme egenskaber. Området er sandet, intensivt drevet og markerne tegner et tydeligt mønster.

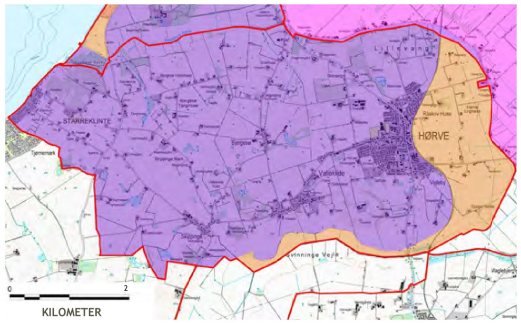
Området afgrænses mod øst af Odsherredbanen og mod vest af afvandingskanalen ind mod Lammefjorden. Mod syd afgrænses det af den centrale afvandingskanal i Svinninge Vejle, samt den tidligere strandbred. Området er påvirket af en højspændingsledning, som går gennem den østlige del, samt af jernbanen, bro og dæmning, samt vindmøller i Svinninge Vejle.

KYSTFORLANDET

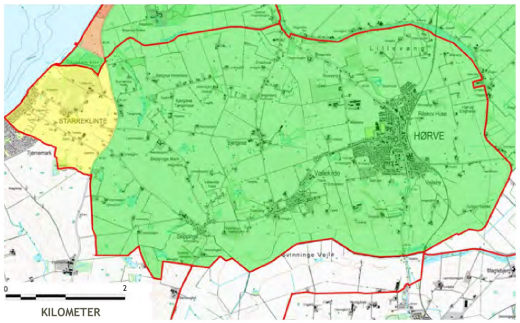
Kystforlandet er smalt og er afgrænset af sommerhuse nord for Havnsø og af frugtplantager, som strækker sig næsten ned til kysten syd for Enghave Skov. Fra den smalle strandbred er der udsigt mod nord op på Vejrhøjbuen og ud mod Nekselø. Afstanden over til Nekselø er ca. 4 km. Øen fremstår grøn, og bebyggelserne kan ses i god sigtbarhed.

UDFORDRINGER

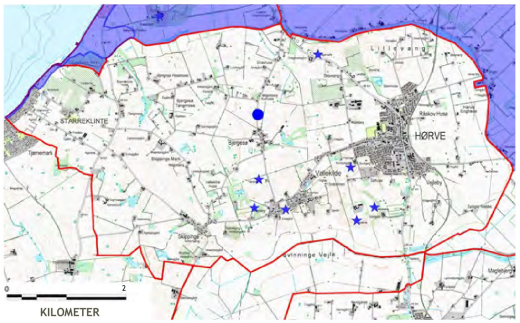
I kommunenplanen er der udpeget to positivområder for skovrejsning. Et mindre mod øst ved Starreklinte og et stort område øst for Hørve by og ud mod Lammefjorden. Størstedelen af området er endvidere neutralområde i forbindelse med skovrejsning. De lavereliggende områder med marine aflejringer er råstofinteresseområde.



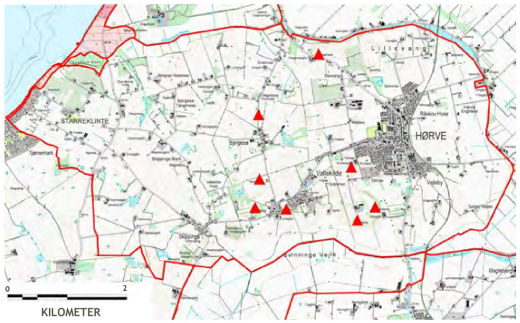
Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Kontrasterende



God tilstand
Middel tilstand
Dårlig tilstand



Oplevelsesrige områder
Oplevelsesrige udsigtspunkter
Oplevelsesrige enkeltelementer
Kystforland



Særlig sårbart element
Særlig sårbart område

KARAKTERSTYRKE

KARAKTERISTISK

Hele karakterområdet

Hele karakterområdet vurderes som karakteristisk, idet hegn, marker og områdets forskellige bebyggelsesstrukturer fremtræder tydeligt, og fortæller historien om områdets oprindelse både før og efter udskiftningen. Samspillet mellem bebyggelsens placering, opdyrkningen af naturgrundlaget og den kulturhistoriske oprindelse i området fremstår ligeledes tydelig.

KONTRASTERENDE

Øst for Hørve, samt marine aflejringer i Svinninge Vejle mod syd

Området øst for Hørve, samt ved Svinninge Vejle mod syd rummer marine aflejringer, og består af et fladt terræn med finsandet, drænet jord, samt en tydelig vej- og bebyggelsesstruktur. Området fremstår således kontrasterende i forhold til det resterende område.

Områderne har en sammenhængende historie, idet de flade arealer tidligere blev anvendt som græsningarealer for de højtliggende landsbyer. Men efter inddæmningen af fjordene ligner området i højere grad det flade landskab på de inddæmmede arealer.

TILSTAND

GOD

Størstedelen af karakterområdet

Områdets intakthed i forhold til oprindelsen er god. De karaktergivende landskabselementers vedligeholdelsesmæssige tilstand er god, og området er uforstyrret af tekniske anlæg.

Øst for Hørve, samt marine aflejringer i Svinninge Vejle mod syd

Områdets flade terræn og intensivt dyrkede marker fremstår i god vedligeholdelsesmæssig tilstand og fortæller sammen med vej-, mark- og bebyggelsesstrukturen driften om områdets seneste oprindelse i inddæmningen af de omkringliggende fjorde fra midten af 1800-tallet til midten af 1900-tallet. Landskabet er derfor intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse. Området fremstår delvist påvirket af tekniske anlæg, men vurderes overordnet at være i god tilstand.

DÅRLIG

Starreklinte

Øst for Havnsø og omkring Starreklinte er områdets karaktergivende landskabselementer delvist udviskede og området fremstår ikke intakt i forhold til den kulturhistoriske oprindelse. Området er påvirket af udviklingen af Havnsø, et mindre sommerhusområde, som er etableret langs kysten, samt en campingplads og frugtplantage, som dominerer området mod nordvest. Arealanvendelsen er ændret i flere retninger, hvilket understøtter udviskningen af den kulturhistoriske oprindelse. Tilstanden i området vurderes derfor til middel.

SÆRLIGE VISUELLE OPLEVELSESMULIGHEDER

OPLEVELSESRIGE OMRÅDER

Størstedelen af karakterområdet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder i form af områdets højtliggende terræn og områdets forskelligt beliggende historiske bebyggelsesstrukturer - udflytningsgårdene, Bjergesø landsby, Skippinge, Vallekilde, Vejleby (og Hørves) beliggenhed - som formidler områdets lange udviklingshistorie.

Kystforlandet

Kystforlandet rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder bl.a. udsigter til Nekselø, Sanddobberne og Vejrhøjbuen.

OPLEVELSESRIGE ENKELTELEMENTER

Vallekilde Kirke

Vallekilde Kirke fremstår som landmark på det højtliggende, sydlige bakkestrøg ved ankomst til området fra syd.

Gravhøje på den sydlige randmorænes bakkestrøg

Områdets gravhøje fungerer som landmarks i landskabet mod syd indenfor og udenfor karakterområdet. Gravhøjene ligger på bakkedragets højeste punkter.

Drags Mølle

Drags Mølle spiller en rolle som landmark i områdets nordvestlige del.

SÅRBARHED

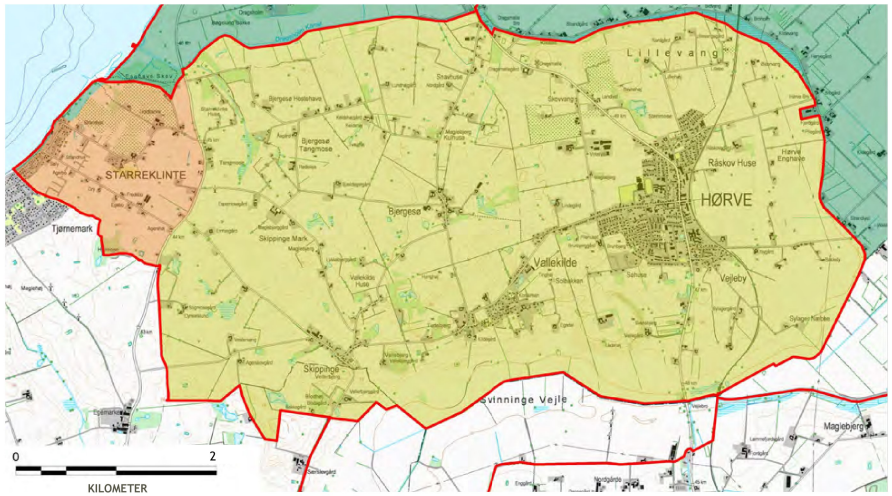
LANDSKABSKARAKTEREN GENERELT

Karakterområdet er sårbart overfor ændringer, som vil sløre områdets kulturhistoriske fortællinger.

SÆRLIGT SÅRBARE DELOMRÅDER OG ENKELTELEMENTER

Kystforlandet er sårbart overfor etablering af elementer, som vil forstyrre og bryde oplevelsen af kystrummet.

Områdets oplevelsesrige enkeltelementer er sårbare overfor etablering af elementer i landskabet, som kan skærme eller sløre oplevelsen af disse elementer.



Beskyt
Beskyt og forbedre
Vedligehold
Vedligehold og forbedre
Ændre

STRATEGISKE MÅL

BESKYT

Områdets oplevelsesrige enkeltelementer

Vallekilde Kirke, områdets gravhøje og Drags Mølle rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og skal sikres som landmarks for fremtiden. Enkeltelementerne får det strategiske mål beskyt, hvilket betyder, at der ikke må foretages ændringer i området, som kan sløre eller ødelægge oplevelsen og indsigten til disse landmarks.

Kystforlandet og udsigterne i kystrummet

Områdets kystforland rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder og får det strategiske mål beskyt. Det betyder, at ændringer i området kun må ske for at beskytte og understøtte de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i kystforlandet.

VEDLIGEHOLD

Størstedelen af karakterområdet

Størstedelen af karakterområdet er karakteristisk og i god tilstand. Derfor får området det strategiske mål vedligehold, som betyder, at der ved ændringer i området skal tages hensyn til at indpasse ændringerne i den eksisterende karakter.

Øst for Hørve, samt marine aflejringer i Svinninge Vejle mod syd

Delområdet er kontrasterende og i god tilstand, og får det strategiske mål vedligehold. Det betyder, at eventuelle ændringer i området skal ske under hensytagen til den eksisterende landskabskarakter.

VEDLIGEHOLD OG FORBEDRE

Starreklinte

Delområdet er karakteristisk og i dårlig tilstand. Det får det strategiske mål vedligehold og forbedre, hvilket betyder, at ændringer skal ske under hensyntagen til den eksisterende landskabskarakter og gerne understøtter og forbedre tilstanden af områdets karaktergivende landskabselementer og strukturer.

ANBEFALINGER

GEOLOGI OG LANDSKAB

Beskyttelse

I kystforlandet og i nærområderne omkring områdets landmarks skal der lægges vægt på at bevare de særlige visuelle oplevelsesmuligheder knyttet til hhv. kysten og de oplevelsesrige enkeltelementer.

Planlægning

Der bør lægges vægt på at vedligeholde områdets landskabelige karakterer - herunder at understøtte de karaktergivende strukturer.

NATUR

Beskyttelse

Karakterområdet fremstår uden større skovområder, hvorfor skov ikke er en del af områdets landskabskarakter. De højtliggende moræne-, dødis- og randmorænearealer i området bør friholdes for skovrejsning, idet det vil sløre områdets karakteristiske terræn, som bebyggelser, marker og hegnsstrukturer underordner sig. Herunder udsigter indenfor området og til de omgivende landskaber.

Planlægning

Det lavtliggende område øst for Hørve er positivområde i forbindelse med skovrejsning. Området rummer udsigter ud over Lammefjorden, som vil forsvinde ved rejsning af skov. Det kan overvejes at etablere kiler i det foreslåede skovområde, så der fortsat bibeholdes den kulturhistoriske visuelle sammenhæng mellem Hørve og Lammefjorden.

Ved Starreklinte er udpeget et mindre positivområde i forbindelse med skovrejsning. Skovområdet kan skærme landskabet for påvirkning fra Havnsøs udvikling, herunder sommerhusområderne nord for Havnsø. Skovrejsningen vil på sigt påvirke udsigterne til Nekselø Bugt fra de højereliggende partier i Hørve landbrugslandskab.

KULTURHISTORIE

Formidling

Området rummer en række kulturhistoriske fortællinger i form af bebyggelsesstrukturer, som afspejler forskellige tiders bosætningsstrategi. Landsbyerne langs kanten af højdedraget, udflytningen af enkeltgårde og Bjergesø Landsbys intakte struktur, samt husmandsbrugene rummer alle en særskilt fortælling. Områdets karakter bør vedligeholdes, for fortsat at kunne formidle disse fortællinger.

BEBYGGELSE

Planlægning

De velbevarede landsbyer og husmandsudstykninger bør friholdes for ny bebyggelse, som strider med områdernes karakter, struktur og udtryk.

Nye landbrugsbygninger bør opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og materialevalg og farver i tråd med den eksisterende bebyggelse.

Udvikling af Hørve by bør ske mod øst, idet byudvikling især mod vest og syd vil påvirke de mere oprindelige dele af byen og det højtliggende morænestrøg med bl.a. gravhøje og de velbevarede landsbyer.

TEKNISKE ANLÆG

Planlægning

Området bør ikke tilføres tekniske anlæg i den centrale og højtliggende del, idet det potentielt kan forstyrre områdets landmarks og oplevelsen af områdets terræn og andre karaktergivende landskabselementer og strukturer.

I delområdet øst og syd for Hørve kan tilføres nye, da området allerede delvist er påvirket af tekniske anlæg.

