

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 07-02-2023

Mødedato Tirsdag d. 07. februar 2023 kl. 09:30

Mødested ODSHERRED TEATER, ALGADE 36, 4500 NYKØBING SJ.

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Foretræde for udvalget..... | 4 |
| Dialogmøde med Odsherred Teater..... | 5 |
| Anmodning om lokalplan 2023-03 for blandet bolig og erhverv på Esterhøjvej i Asnæs..... | 7 |
| Anmodning om Lokalplan og Kommuneplantillæg til Varmeværk i Vallekilde..... | 10 |
| Anmodning om lokalplan for Nykøbing Skole inkl. kommuneplantillæg..... | 13 |
| Anmodning om lokalplan for Højbygård i Højby..... | 15 |
| Forslag til lokalplan for Planetparken - Erhvervsområde i Nykøbing sj..... | 17 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 2022-02 for Stenbjergparken i Højby..... | 21 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 2022-06 for serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej i Rørvig i | 23 |
| Godkende Årshjul 2023 - februar..... | 25 |
| Meddelelser til og fra formanden..... | 26 |
| Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser..... | 27 |
| Meddelelser fra fagcentre..... | 28 |
| Underskriftsside..... | 29 |

Punkt 16: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-22-931043

Beslutning

Godkendt.

Udvalget beslutter, at Mathias Hansen, V er inhabil i forhold til punkt 22 - Anmodning om lokalplan for Højbygård i Højby.

Fraværende:

Allan Andersen

Punkt 17: Foretræde for udvalget

00.01.10-G01-22-8

Sagsfremstilling

Få foretræde for et politisk udvalg ved sag på dagsordenen

En borger, forening eller virksomhed i Odsherred Kommune kan få foretræde for et udvalg på et udvalgmøde, hvis borgeren, foreningen eller virksomheden er part i en sag, som udvalget skal behandle.

Formålet med at få foretræde er at styrke dialogen og inddragelsen i det politiske arbejde, herunder at få belyst enkeltpersoners eller grupperes synspunkter i en konkret sag, inden sagen behandles i udvalget.

Anmodningen om foretræde fremsendes til udvalgssekretæren og vurderes af udvalgsformanden i forhold til relevans. Af hensyn til planlægningen af udvalgets møde skal ønsket om foretræde for et udvalg være fremsendt pr. e-mail senest 2 hverdage forud for mødet. Anmodningen skal indeholde kontaktoplysninger på den/de personer, der ønsker fortræde, samt hvilken sag/sager på dagsordenen det vedrører.

Der kan kun søges om foretræde én gang i et sagsforløb, hvis sagen behandles i både fagudvalg (herunder flere fagudvalg) og Økonomiudvalget.

Sådan foregår mødet

Et foretræde er af begrænset varighed - maks. 15 min. - og formålet er at forelægge sagen. Udvalgsmedlemmerne kan stille opklarende spørgsmål. Udvalgsformanden leder drøftelserne under foretrædet. Selve beslutningen i sagen og den politiske drøftelse tages i udvalget for lukkede døre, efter at foretrædet er afsluttet.

Se kontaktoplysninger samt mere om mulighederne for foretræde for udvalget på [kommunens hjemmeside](#).

Beslutning

Ingen.

Fraværende:

Allan Andersen

Punkt 18: Dialogmøde med Odsherred Teater

20.01.02-S49-22-1

Kompetence

Vækst-og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Afholde dialogmøde med Odsherred Teater.

Sagens opståen

Udvalget ønsker at besøge aktører og institutioner inden for udvalgets område.

Sagsfremstilling

Fra Odsherred Teater deltager teaterleder Leiv Arne Kjøllmoen i dialogmødet, som starter med en kort rundvisning på teatret.

Der er lagt op til drøftelse af følgende emner på dialogmødet:

- status efter 1. år med ny ledelse på teatret
- teatrets visioner og planer for udvikling
- introduktion til egnsteateraftalen og processen omkring indgåelse af ny aftale

Center for Kulturevaluering har i 2022 udgivet rapporten "Analyse af egnsteaterlandskabet og dets kulturpolitiske vilkår." Rapporten er vedhæftet som bilag.

Odsherred Kommune har sammen med Kalundborg Kommune en egnsteateraftale med Odsherred Teater for perioden 2021 - 2024. Aftalen er vedhæftet som bilag. Odsherred Teater modtager desuden et særligt driftstilskud fra Staten, som ydes til egnsteatre, der før nedlæggelse af amterne i 2007 modtog tilskud fra en eller flere amtskommuner.

Egnsteateraftaler indgås jf. Bekendtgørelse nr. 1099 af 26/10/2019 for en 4 årig perioden. Staten yder refusion for en del af det kommunale tilskud til egnsteatret. I 2023 og 2024 er refusionsprocenten minimum 35 % af de kommunale tilskud. En egnsteateraftale skal indeholde beløbene på de kommunale tilskud i hvert af de 4 år aftalen løber, og kan ikke ændres i perioden. Der ydes ikke refusion for de kommunale tilskud, der ikke beløbsmæssig fremgår af egnsteateraftalen.

Udkast til nye aftaler og forlængelse af aftaler skal indsendes til Slots- og Kulturstyrelsen senest den 1. april året forud for aftalens ikrafttræden.

Processen omkring indgåelse af en ny 4-årig egnsteateraftale for perioden 2025 - 2028 skal derfor påbegyndes i foråret 2023 og skal være en del af budgetlægningen for 2024 og overslagsårene, da fristen for indsendelse af udkast til forlængelse skal indsendes inden den 1. april 2024.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1099 af 26/10/2019 om egnsteatre.

Økonomiske konsekvenser

For egnsteateraftalen 2021 - 2024 ser økonomien således ud:

| År | Tilskud | Refusion | Kommunens faktiske udgift |
|------|-----------|-----------|---------------------------|
| 2021 | 3.866.230 | 1.437.404 | 2.428.826 |
| 2022 | 3.943.554 | 1.457.786 | 2.485.768 |
| 2023 | 4.022.425 | 1.407.848 | 2.614.577 |
| 2024 | 4.102.873 | 1.436.005 | 2.666.868 |

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Centerchef for Kultur og Borger indstiller til Vækst-og Udviklingsudvalget at afholde dialogmødet.

Beslutning

Drøftet.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Analyse af egnsteaterlandskabet og dets kulturpolitiske vilkår

Underskrevet Egnsteateraftale 2021 - 2024 - Odsherred Teater (306-2020-305551)

Punkt 19: Anmodning om lokalplan 2023-03 for blandet bolig og erhverv på Esterhøjvej i Asnæs

02.00.00-P23-22-1

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget skal tage stilling til anmodning om lokalplan for Esterhøjvej i Asnæs.

Sagens opståen

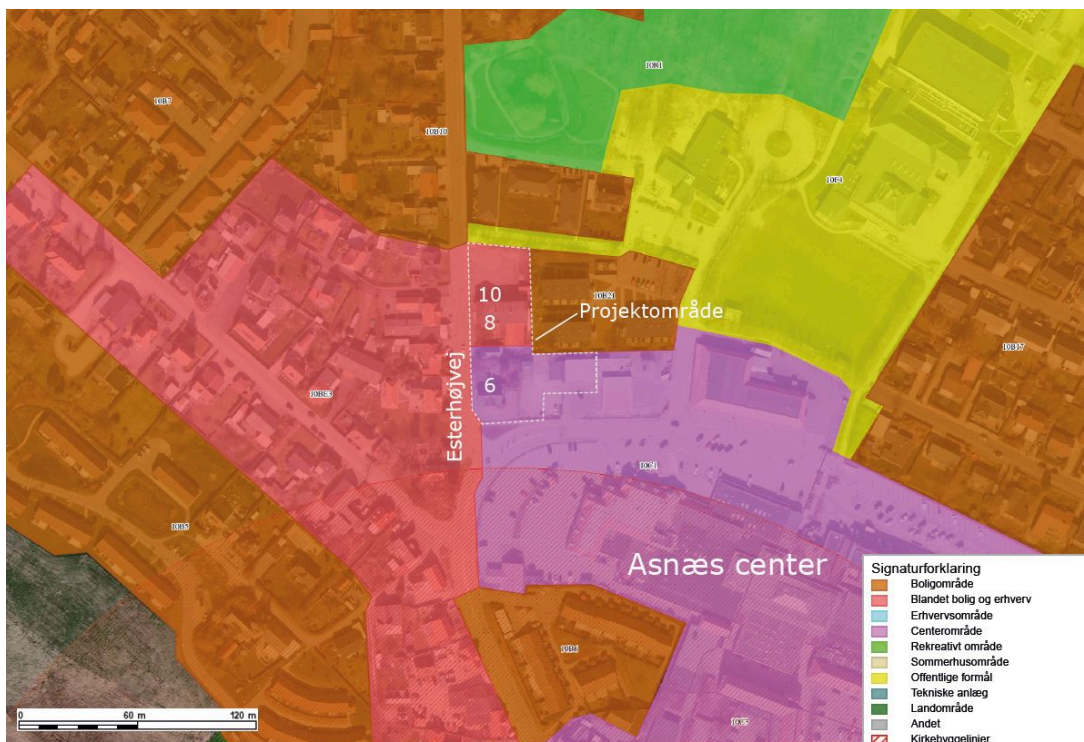
Administrationen har fra Tegnestuen Odsherred på vegne af AOB Ejendomme modtaget en anmodning om lokalplan for Esterhøjvej i Asnæs (bilag 1).

Sagsfremstilling

Projektbeskrivelse

Projektet ligger på Esterhøjvej 6, 8 og 10, se nedenstående kort. Projektområdet er omfattet af to kommuneplanrammer:

- 10BE3 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 i 1,5 plan i det nordlige del
- 10C1 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 100 i maks. 2,5 plan i det sydlige del.



Alle etagearealer bliver regnet med i bebyggelsesprocenten og der kan derfor opnås en bebyggelsesprocent på 120 når der bygges i flere plan.

Bygherre ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre cirka 27 lejeboliger, i 3 etager, med mulighed for liberalt erhverv i en del af bebyggelse. Idet projektet ikke kan realiseres indenfor de nuværende kommuneplanrammer, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget vil have til formål at inddrage den nordelige matrikel i 'center området' 10C1.

Udvalget har mulighed for at stille krav til projektet, eller afvise projektet, med begrundelse i at det ikke stemmer overens med gældende kommuneplan.

Grundet et generelt ønske om fortætning i centrumområder er det en planmæssige vurdering, at der kan opføres 2,5 etager i det nordlige del og 3 i det sydlige del. Administrationen vurderer desuden, at bebyggelsesprocenten kan komme op på 80 i det nordlige del, såfremt parkeringsnormen kan overholdes. Dog skal der fastholdes en maks. højde af 8.5 meter pga. den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsestypologi i området

Bebyggelse på Esterhøjvej er karakteristisk villabebyggelse i 1,5 plan, med overvejende røde tagsten, en blanding af røde mursten og pudset murværk og tag med halvvalm og facadekvist.

De ligger placeret nogle meter ind på grunden (se bilag 2 – kvalitetssikringsnotat) og det anses for vigtigt at den kommende bebyggelse respekterer disse proportioner og farver.

Administrationen anbefaler derfor et volumenstudie af projektet (med skyggediagram) og et bilag med mulige materialer som projektet skal holde sig indenfor.

Administrationen tilstræber at intensivere forhåndsdialoget med bygherre om arkitektonisk kvalitet, som administrationen nu har et dialogværktøj til.



Et hus med halvvalmet tag og en facadekvist.

Huset på det sydlige del (Esterhøjvej 6) er karakteristisk og rummer bevaringsværdi, men grundet dens placering på et meget trafikalt hjørne har huset mistet værdien og administrationen vurderer at det ikke er økonomisk bæredygtigt at bevare eller renovere huset. Den kommende bebyggelse skal dog tilstræbe at lave en god overgang mellem Asnæs Centret og den karakteristiske villabebyggelse på Esterhøjvej.

Vi har mulighed for at stille krav jf. Byggelovens §6d: ”Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeoven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.”

Forslag og indstilling

1. Godkende projektet med administrationens nævnte begrænsninger på en bebyggelsesprocenter og etager. 2,5 etager, 80% bebyggelse på det nordlige del, 3 etager 100% bebyggelse på det sydlige del.

2. Ved sidste kommuneplanrevision er lokalplanområdet revideret på baggrund af bygherres ønsker. Bygherre har indsendt et projekt som ikke overholder kommuneplanrammerne og Odsherred Kommune har derfor mulighed for at udskyde eller afvise projektet med den begrundelse at det ikke stemmer overens med den gældende kommuneplan.

3. Godkende at igangsætte lokalplanarbejde for det ønskede projekt, 3 etager med 100% bebyggelse for hele området.

Administrationen indstiller til forslag 1.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen vil prioritere sagen i henhold til prioriteringsliste som besluttet på Vækst- og Udviklingsudvalgets mødet i januar.

Udtalelser og høring

Når der er udarbejdet et forslag til lokalplanen, skal denne fremsættes i minimum 4 ugers offentlig høring, jf. planlovens §24.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Godkende anmodningen om at igangsætte arbejdet med en lokalplan for Esterhøjvej i Asnæs med de forslåede begrænsninger i forslag 1, og et krav til bygherre om at levere en volumenstudie (med skyggediagram) og materialekatalog som bilag.

Beslutning

Godkendt, med ønske om at der udarbejdes volumenstudie (med skyggediagram) for et projekt med 2,5 etager, 80% bebyggelse på det nordlige del, 3 etager 100% bebyggelse på det sydlige del og et projekt hvor byggeriet opføres i maksimalt 2 etager.

Vækst- og Udviklingsudvalget bemærker at eksisterende bebyggelse har kulturhistorisk betydning, og at en evt. udvikling af området skal resultetere i byggeri af høj arkitektonisk kvalitet og med en respekt for områdets kvalitet og historie. Vækst- og Udviklingsudvalget ønsker sagen genbehandlet når volumenstudier (med skyggediagram) er udarbejdet.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Bilag 1 - Esterhøjvej Lokalplananmodning

Bilag 2 - Kvalitetsikrings notat Esterhøjvej, Asnæs

Punkt 20: Anmodning om Lokalplan og Kommuneplantillæg til Varmeværk i Vallekilde

01.02.15-P15-23-1

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget skal godkende anmodning om lokalplan for Varmeværk i Vallekilde-Hørve, på del af matr. nr. 4ag, Vallekilde By, Vallekilde, samt godkende anmodning om tilhørende kommuneplantillæg for Teknisk anlæg til Varmeværk i Vallekilde-Hørve, på del af matr. nr. 4ag, Vallekilde By, Vallekilde.

Sagens opståen

Administrationen har fra Odsherred Varme A/S modtaget en anmodning om lokalplan for Varmeværk i Vallekilde-Hørve, for en kommende udstykning af matr. nr. 4ag, Vallekilde By, Vallekilde og dertilhørende Kommuneplantillæg. Bygherre ønsker at der udarbejdes en lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg som giver mulighed for at bygge et teknisk anlæg til fjernvarme.

Anlægget vil bestå af energioptagere (varmepumper) og en el-kedel som varmekilde. Dertil vil der blive etableret en gasmotorcentral, som reservelast i tilfælde af nedbrud. Derudover skal der etableres to 18 meter høje akkumuleringstanke og en skorsten (se anmodning bilag 1).

Sagsfremstilling

Odsherred Varme A/S ønsker at etablere fjernvarmeforsyning til Vallekilde-Hørve ved etablering af et nyt varmeværk.

I Kommunenplanens hovedstruktur fremgår det, at varmeplanlægningen er vigtig for at opnå de klimamål, som Odsherred Kommune har med hensyn til CO2 reduktion og konvertering af fossile brændsler til vedvarende energikilder (VE). Samt at det påhviler Byrådet, jf. Varmeforsyningslovens § 3 at samarbejde med forsyningsselskaber og andre berørte parter, med henblik på at udføre en planlægning for varmeforsyningen i kommunen.

Beboerne er stillet i udsigt, at de kan tilsluttes og modtage fjernvarme til fyringssæsonen 2024/2025. Odsherred Varme har identificeret en lokalitet for placering af varmeværket, der teknisk og i et anlægsinvesteringsperspektiv adstedkommer den lavest mulige omkostning for varmeforbrugerne.

Varmeværket tænkes opført på den sydlige del af matr. nr. 4ag, Vallekilde By, Vallekilde, som er placeret tættest på Vallekilde og ml. Vallekilde og Hørve.



Arealet er beliggende i Landzone og vist med rødt.

På modsatte side af Vallekildevej og mod syd er kommunal udpegning af et værdifuldt kulturmiljø



Forslag til lokalplan vil som udgangspunkt have fokus på at sikre:

- De trafikale forhold.
- Beplantningsbælte for at begrænse visuelle gener og respektere det nærliggende kulturmiljø.
- Materiale og farve valg på bygningsdelene.

Udvalget har mulighed for at fremsætte opmærksomhedspunkter eller ønsker til udviklingen af lokalplanområdet, som vil blive videreformidlet til bygherre, og taget i betragtning i lokalplanprocessen.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Det er planlagt at afholde et borgermøde forud for høringen af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget, så borgernes bemærkninger kan indgå i forslagene.

Når der er udarbejdet et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, skal disse fremsættes i minimum 8 ugers offentlig høring, jf. planlovens §24.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Udvalget imødekommer anmodningen om at igangsætte arbejdet for en lokalplan for Teknisk anlæg til Varmeværk i Vallekilde-Hørve, på del af matr. nr. 4ag, Vallekilde By, Vallekilde og tilhørende kommuneplantillæg.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Bilag 1_20221-2642 2022-12-22 Vallekilde Hørve lokalplananmodning

Punkt 21: Anmodning om lokalplan for Nykøbing Skole inkl. kommuneplantillæg

01.02.05-P16-23-1

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Vækst og udviklingsudvalget skal godkende anmodning om lokalplan for udvidelse af Nykøbing Skole samt godkende anmodning om tilhørende kommuneplantillæg.

Sagens opståen

I forbindelse med sammenlægningen af Grundtvig Skole sammen med Nykøbing Skole, Nordskolen ved A. Ladingsvej, er der behov for udvidelse af Nykøbing Skole, hvor der i øjeblikket er opstillet midlertidige pavilloner. Udvidelsen kan ikke rummes indenfor den eksisterende rammelokalplan, og Bygherre ønsker derfor at der bliver udarbejdet en ny lokalplan og et kommuneplantillæg som muliggør ombygningen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen bliver udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udbygge Nordskolen ved A. Ladingsvej, da den eksisterende skole i dag ikke har tilstrækkelig kapacitet til at rumme alle eleverne. Skolen har midlertidigt opstillet undervisningspavilloner i tilknytning til skolen.

Arealet indbefatter matriklerne, 42a, 42ai, 42ah, 42ag, samt en del af vejarealerne 7000an og 7000am, alle i Nykøbing S. Vangjorder (se kort i bilag 1, Lokalplananmodning)

Arealet er i dag lokalplanlagt med lokalplan nr. 83 for Nordgården - et skole- og fritidsområde i Nykøbing S. Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til idrætshal, svømmehal, skole og idrætsanlæg. Gældende lokalplan er en rammelokalplan som giver mulighed for bebyggelse i to etager, på maks 8,5 meter, dog med mulighed for 13 meter for idrætshal og svømmehal. Bebyggelsesprocent er på maks. 25. Denne plan vil blive aflyst i forbindelse med vedtagelsen af en ny lokalplan.

Arealet er desuden indbefattet af kommuneplanramme 3F6 for Nordgården, der giver mulighed for anvendelse til offentlige formål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, en maks højde på 8,5 meter i 1,5 etager.

Den nye lokalplan skal derfor have til formål at sikre at den eksisterende skole kan udbygges. Det ønskes med lokalplan at skabe en skole, som er godt forbundet og sammenhængende, samtidig med at der bliver skabt attraktive og aktive uderum. Derudover skal lokalplanen give mulighed for at der kan indrettes en daginstitution, i tilfælde af at der i fremtiden skulle opstå behov for dette.

Indenfor lokalplanområdet er der både idrætshaller og svømmehal, og lokalplanen sikrer, at disse faciliteter kan opretholdes ved at give dem samme vilkår, som i den gældende lokalplan.

Lokalplanen skrives sideløbende med en udbudskonkurrence for udvidelse af skolen samt etablering af tilhørende friarealer. Derfor vides omfang og placering af udbygningen ikke endnu.

Da der ønskes mulighed for at etablere skolen i to etager kræves der foruden en lokalplan, et kommuneplantillæg som har til formål at hæve det maksimale etageantal til 2 og øge bebyggelsesprocenten til 30.

Udvalget har mulighed for at fremsætte opmærksomhedspunkter eller ønsker til udviklingen af lokalplanområdet, som vil blive videreformidlet til bygherre, og taget i betragtning i den videre lokalplan og kommuneplantillæg proces.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Lokalplan og Kommuneplantillæg skal miljøscreenes i henhold til lov om miljøvurdering.

Udtalelser og høring

Når der er udarbejdet et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, skal disse fremsættes i minimum 4 ugers offentlig høring, jf. planlovens §24 stk. 4. Det er muligt at afholde et borgermøde i høringsperioden, hvor der skal være politisk deltager repræsenteret.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Udvalget imødekommer anmodningen om at igangsætte arbejdet for en lokalplan for Nykøbing Skole, i Nykøbing Sj og tilhørende kommuneplantillæg.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Lokalplananmodning for Nykøbing Sj. Skole.docx

Punkt 22: Anmodning om lokalplan for Højbygård i Højby

01.02.05-P16-22-15

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget skal godkende anmodning om lokalplan for Højbygård i Højby inkl. kommuneplantillæg.

Sagens opståen

Odsherred Kommune har solgt Højbygård, samt arealet omkring gården. Salget er betinget af at der udarbejdes en lokalplan som muliggør et boligprojekt.

Administrationen har nu modtaget en lokalplananmodning af køber, som ønsker mulighed for omdannelse af eksisterende bygninger, samt opførelse af nye rækkehusbebyggelser med yderligere ca. 24 boliger.

Sagsfremstilling

Bygherre ønsker at der udarbejdes en lokalplan som giver mulighed for at udvikle et tæt-lav boligområde med i 24 nye boliger, samt et mindre antal boliger der kan indpasses i eksisterende byggeri på ejendommen (Bilag 1).

Arealet indbefatter en del af matrikel 11a, Højby By, Højby (se bilag 2).

Området er delvist indbefattet af kommuneplanramme 5F1 og delvist af ramme 5BE2, samt en mindre del af 5B2 (se bilag 2).

Ramme 5F1 "Højby Skole, Rådhus, Højbyhal, Institutioner" udlægger området til offentlige formål.

Ramme 5BE2 "Højby Hovedgade Vest" udlægger området til blandet bolig og erhverv.

Ramme 5B2 "Boligområde Byvønget" udlægger området til åben-lav boligbebyggelse.

Området er endvidere indbefattet af lokalplan 2015-54 for Borren, Højby Kultur- og Idrætsanlæg, Højby. Denne plan udlægger matrikel 11a til aktivitetsareal, og giver derved ikke mulighed for byggeri på arealet.

Desuden gælder lokalplan 2C.02 for tæt-lav boligbebyggelse ved Højbygård, for et mindre vejareal på ejendommen.

Resten af matrikel 11a er indbefattet af lokalplan 2C.03 for Bevaring af Nykøbing Bymidte, som udlægger matriklen til offentlige formål.

For at tillade det ønskede projekt kræves der derfor en lokalplan som giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, med et kommuneplantillæg som udvider kommuneplanramme 5BE2 til at indbefatte hele arealet.

Lokalplanen vil medføre en delvis aflysning af lokalplanerne 2012-54, 2C.02 samt 2C.03 for de gældende områder.

Administrationen vil i udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget have fokus på at bevare en god helhedsvirkning til det tilstødende kulturmiljø omkring Højbygård og Højby Hovedgade, samt sikre gode stiforbindelser gennem området, som forbinder området med Troldager og Hovedgaden, samt skolen.

Der er tale om et lokalplanpligtigt projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, og som en privat bygherre har et aktuelt ønske om at gennemføre. Med udvalgets godkendelse af denne anmodning, stiller vi krav til bygherre om selv at levere teknisk bistand til at udarbejde forslaget, jf. § 13 stk. 3 i Planloven.

Udvalget har mulighed for at stille krav til projektet, eller afvise dette, med begrundelse i at der allerede forlægger en byggeretsgivende lokalplan for området. Udvalget skal dog være opmærksom på at ejendomshandlen ved en afvisning vil gå tilbage.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen vil anbefale at prioritere arbejdet med lokalplanen for Højbygård, da der er tale om et byudviklingsprojekt som fortætter midtbyen og sikrer bedre sammenhæng i byen for gående og cyklister.

Udtalelser og høring

Når der er udarbejdet et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal disse fremsættes i minimum 4 ugers offentlig høring, jf. planlovens §24.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Center for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Imødekomme anmodningen om at igangsætte arbejdet med en lokalplan for Højbygård i Højby, inklusiv kommuneplantillæg.

Beslutning

Godkendt.

Udvalget beslutter, at Mikkel Henriksen, N er inhabil i forhold til punkt 22 - Anmodning om lokalplan for Højbygård i Højby.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Lokalplananmodning for Højbygårdsvej i Højby

Kortbilag

Punkt 23: Forslag til lokalplan for Planetparken - Erhvervsområde i Nykøbing sj.

01.02.05-P16-23-2

Kompetence

Byrådet via Vækst- og Udviklingsudvalget

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget anbefaler Byrådet at godkende forslag til lokalplan 2023-04 for For Planetparken, Erhvervsområde i Nykøbing Sjælland, med henblik på 4 ugers offentlig høring.

Sagens opståen

Miljø- og Klimaudvalget godkendte på møde [9. november 2021](#) anmodning om lokalplan for Planetparken i Nykøbing Sjælland. Siden blev Kommuneplan 2021-2033 godkendt i byrådet den 14. december 2021, hvor detailhandelsbestemmelserne for området blev ændret, så der nu er mulighed for at lokalplanlægge for udvalgsvarer der ikke normalt hører hjemme i en bymidte. Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan 2021-11 (bilag 1), som skal sendes i offentlig høring samt med miljøscreeningsafgørelse (bilag 2).

Der har været forhøring af lokalplanen bl.a. på borgerne, de to indkomne høringssvar (bilag 3) er behandlet i afsnittet udtalelser og høring.

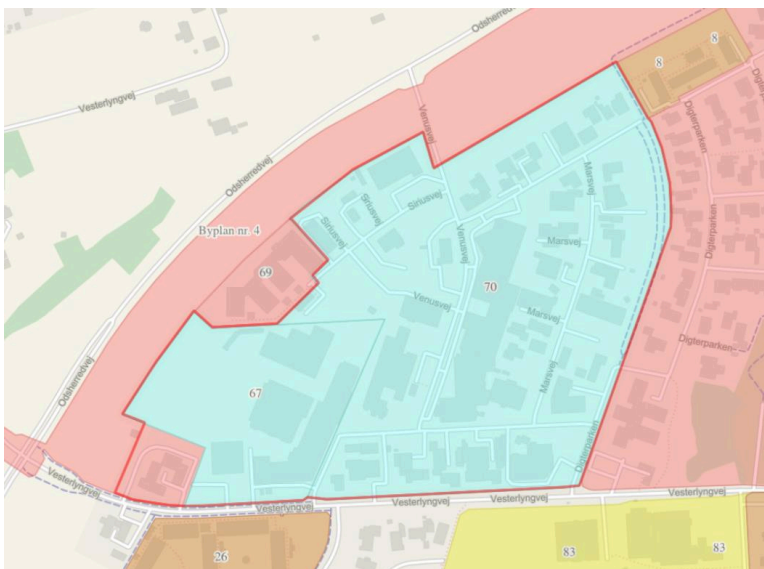
Sagsfremstilling

Lokalplanen består af et eksisterende erhvervsområde. Lokalplanen giver ikke mulighed for at der kan bygges mere i lokalplanområder, men blot at der kan etableres udvalgswarebutikker. Lokaplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3 og sikrer, at der i forbindelse med etablering af ny bebyggelse på ejendommen mod det åbne land i nord og vest, etableres et visuelt afskærmende beplantningsbælte på minimum 5 meter.



Lokalplan 2023-04 aflyser hele [lokalplan 70](#), [lokalplan 67](#) og den del af [byplan nr. 4](#) som omfattet bygninger vesterlyngvej 24.

I tidligere gældende lokalplan 70 var det muligt at opføre boliger inden for en del af lokalplanområdet. Med nærværende lokalplan vil det i overensstemmelse med kommuneplanen ikke længere være muligt at opføre boliger. Muligheden er fjernet for at undgå miljø-konflikter mellem boligbebyggelse og erhverv i lokalplanområdet. Virksomheder med miljøklasse 3 påvirker omgivelserne i "mindre grad" og bør ligge i erhvervs- eller industriområde. Eksempelvis kan både byggemarked og autoværksted være miljøklasse 3. I den forbindelse er det vigtigt at understreje at lokalplanen kun regulere fremtidige forhold. Eksisterende boliger kan fortsat anvendes til bolig.



Lokalplanens indhold

Der må opføres udvalgswarebutikker med et samlet areal på max 7.000 m² indenfor delområde A. I delområde A må der opføres butikker til særligt pladskrævende vare med et samlet areal på 5.600 m². I delområde B må der opføres butikker til særligt pladskrævende varer med et samlet areal på max. 11.000m², hvilket er videreførelse af lokaplan 67.

For at sikre at området kun rummer butikker der ikke normalt hører til i en hovedgade rummer lokalplanen en række præcise bestemmelser for hvilke udvalgsvarer, som kan sælges indenfor området. Det er også fastsat at hver enkelt butiksareal fremadrettet ikke må være mindre end 1.000m².

Lokalplanen rummer der ud over bestemmelser for belysning og skiltning, som skal sikre at udviklingen sker med et ensartet præg, og hvor hver ejendom ikke skaber unødige gener for naboejendommene.

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet forsynes med vand fra Nykøbing Sj Vandforsyning. Dele af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Nykøbing Sj. Vandforsynings borer i Rørmosen. Derfor fastsætter lokalplanen at der ikke må placeres virksomheder, som har grundvandstruende aktiviteter. Der må ikke være risiko for nedsivning eller spild af stoffer, som kan forurene grundvandet.



Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Udtalelser og høring

Da lokalplanen er udarbejdet for et område som allerede er bebygget og beboet har administrationen afholdt en [forhøring](#) før udarbejdelsen af lokalplanen fra 26. september til 25. oktober. Der udsendt digital post til alle ejere indenfor lokalplanområdet.

Der er kommet to høringsvar, og et telefonopkald.

Via [borgernet](#) er der kommet et høringsvar, som bl.a. påskønner at der ikke kan etableres dagligvareforretninger i andet og fremhæver at Nykøbing ikke må udvikles til Kalundborg opdelt i 3 handelsområder.

Der er kommet et høringsvar via mail. det er ejere af ejendommen Vesterlyngvej 24, der fremsætter 3 ønsker til udvikling. På baggrund af henvendelsen er en del af ejendommen indarbejdet i lokalplanen, samt den ubebyggede del af Stark. Der er også ønske om at marken ud for Jem og Fix udlægges til erhvervsareal. Den er ikke indarbejdet.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- anbefale Byrådet at godkende forslag til lokalplan 2023-04 for For Planetparken, Erhvervsområde i Nykøbing Sjælland, med henblik på 4 ugers offentlig høring.

Beslutning

Sagen sendes tilbage til fornyet behandling. Idet udvalget ønsker at underøge om dele eller hele matr.nr. 3a og 3b. begge af Nykøbing S. Torsjorder kan indgå i lokalplanområdet, og dermed i det fremtidige aflastningsområde.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Bilag 1 - LKP-forslag Planetparken 2023-04

Bilag 2 - Miljøscreening af lokalplan_Planetparken

Bilag 3 - høringsvar

Punkt 24: Endelig vedtagelse af lokalplan 2022-02 for Stenbjergparken i Højby

01.02.05-P16-22-16

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal via Vækst- og Udviklingsudvalget indstille overfor Byrådet at godkende lokalplan 2022-02 for Stenbjergparken i Højby og Kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2021-2033 til endelig vedtagelse.

Sagens opståen

Byrådet godkendte forslag til lokalplan 2022-02 for Stenbjergparken inkl. kommuneplantillæg nr. 1 til offentlig høring på mødet den [26. april 2022](#), til offentlig høring.

I høringsperioden indkom et høringssvar som krævede ændringer til bebyggelsesplanen og derfor var en fornyet høring af lokalplanen nødvendig.

Byrådet besluttede på møde den [3. november 2022](#) at udsende det tilrettede forslag i 4 ugers fornyet høring.

Høringen er nu afsluttet og lokalplanen og kommuneplantillæg er klar til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplan 2022-02 indeholder mulighed for at opføre omkring 40 boliger i form af rækkehuse (Bilag 1). Arealet indbefatter matriklerne 10mq og 10cz, Højby By, Højby.

Lokalplanen giver mulighed for 1,5 plans boliger, med en bebyggelsesprocent på 40. Der er sikret 1,5 parkeringsplads, fordelt på parkering til den enkelte bolig samt fælles gæsteparkering.

Lokalplanen sikrer gode fælles friarealer både nær stamvejen og imellem bebyggelsen.

Dertil er der i lokalplanen sikret et harmonisk udtryk i bebyggelsen, samtidig med at der er sat krav til små variationer i facadematerialer.

Lokalplanen følges af kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2021-2033 (Bilag 2).

Kommuneplantillægget overfører en del af kommuneplanramme 5b1 til 5b5.

Dette gøres for at sikre at hele området kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen har foretaget en miljøscreening af Lokalplan 2022-02 og kommuneplantillæg nr. 1 i henhold til Lov om Miljøvurdering, og vurderer at planen ikke vil medføre væsentlig (negative) miljøpåvirkninger af området.

Administrationen har derfor truffet afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering (Bilag 6).

Miljøvurderingen blev offentliggjort sammen med den offentlige høring af lokalplan og kommuneplantillæg, og klagefristen er nu udløbet.

Udtalelser og høring

Lokalplan og kommuneplantillæg var i offentlig høring fra den 28. april 2022 til den 26. maj 2022. Der indkom to høringssvar hvoraf det ene foranledigede ændringer til bebyggelsesplanen i lokalplanen af en sådan karakter at en fornyet høring var påkrævet.

Lokalplanen har derfor været udsendt i fornyet høring, fra den 4. november 2022 til den 2. december 2022. Her er indkommet ét høringssvar som ikke giver anledning til ændringer. Imidlertid blev den fornyede høring ikke indberettet i plandata, og høringsperioden skulle derfor gå om. Derfor blev der indkaldt til en høring fra den 12. december 2022 til den 9. januar 2023.

Administrationens kommentarer til høringssvarene og anbefalinger hertil kan findes i bilag 3, Høringsnotat. De samlede høringssvar kan findes i bilag 4.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Indstille til Økonomiudvalget at anbefale overfor Byrådet at godkende lokalplan 2022-02 inklusiv Kommuneplantillæg nr. 1 til endelig vedtagelse.

Beslutning

Indstillet.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Lokalplan 2022-02 for Stenbjergparken i Højby

KP-tillæg nr. 1 til kommuneplan 2021-2033

Høringsnotat

Samlede Høringssvar

Punkt 25: Endelig vedtagelse af lokalplan 2022-06 for serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej i Rørvig inkl. Kommuneplantillæg nr.6

01.00.00-P15-23-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget anbefaler Byrådet, at endelig vedtage lokalplan 2022-06 serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej.

Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at endelig vedtage kommuneplantillæg nr. 6 for et sommerhusområde i Rørvig.

Sagens opståen

Byrådet vedtog på [mødet den 29. november 2022](#), forslag til lokalplan 2022-06 serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6, med henblik på 8 ugers offentlig høring.

Planen har været i høring og er dermed klar til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet ligger i et sommerhusområde rammelagt i kommuneplan 2021-2033 som 3S2, 4S1 og 4S7.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, A, B og C. Opdelingen er lavet for at lovliggøre de nuværende forhold.

Bygninger må opføres i 1 etage med en maks. bygningshøjde af 5 m og en bebyggelsesprocent på 15. Området forbliver et sommerhusområde i kommuneplan 2021-2033, men da der ikke var lavet en note i kommuneplanramme som muliggjorde detailhandel og serviceerhverv skulle der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der regulerer omfang og benyttelse af serviceerhverv og detailhandel, som skal minimere omfanget af gener for naboer. Den sikrer flere parkeringspladser, hegnings krav til erhvervsgrund, hegnings mulighed for sommerhusejeren som grænser op til en erhvervsjendom og sikrer dernæst at bebyggelsens ydre fremtræden sker i harmoni med sommerhusomgivelserne.

Lovgrundlag

Planloven. Lov om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen har foretaget en miljøscreening i henhold til Lov om Miljøvurdering, og vurderer at planen ikke vil medføre væsentlig (negative) miljøpåvirkninger af området. Administrationen har derfor truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelsen blev offentliggjort samtidig med den offentlige høring af lokalplan, og klagefristen er nu udløbet.

Udtalelser og høring

Der er blevet hørt omkring 350 borgere via e-boks. Der blev modtaget i alt 2 høringssvar, hvoraf ingen ændring foreslås indarbejdet i den endelige lokalplan.

Høringssvar er gennemgået i bilag 4. Høringssvar kan ses i deres fulde længde i bilag 5.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Indstille til Økonomiudvalget at anbefale overfor Byrådet at endelig vedtage lokalplan 2022-06 serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej.

Beslutning

Indstillet.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 2022-06 for serviceerhverv og detailhandel på Rørvigvej

Bilag 2 - Miljøvurderingsscreeningsafgoerelse for lokalplan 2022-06

Bilag 3 - KP-tillæg nr. 6 for serviceerhverv og detailandel i et sommerhusområde i Rørvig

Bilag 4 - Høringsnotat lokalplan 2022-06

Bilag 5 - Høringssvar lokalplan 2022-06 samt kommuneplantillæg nr.6

Punkt 26: Godkende Årshjul 2023 - februar

00.15.00-G01-21-50456

Kompetence

Vækst - og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Godkende årshjul 2023

Sagens opståen

Vækst - og Udviklingsudvalget har et dynamisk årshjul, der opdateres efter hvert møde.

Sagsfremstilling

Årshjulet har til formål at skabe et overblik over udvalgets aktiviteter herunder temamøder, dialogmøder, konferencer, foretræde og særlige emner, der er på dagsorden, m.m. Årshjulet beskriver, hvor møderne afholdes. Årshjulet vil være på som fast punkt på dagsordenen og opdateres løbende mellem udvalgs møderne.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Kultur og Borger og centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- godkende årshjulet med evt. tilrettelser.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Allan Andersen

Bilag

Årshjul 2023 - februar

Punkt 27: Meddelelser til og fra formanden

00.22.04-G01-22-931081

Beslutning

Drøftet.

Fraværende:

Allan Andersen

Punkt 28: Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser

00.01.00-G01-22-931043

Sagsfremstilling

- Kulturgruppen i kulturregion Midt- og Vestssjælland - Mathias Hansen
- Fishing Zealand - Mathias Hansen
- Havnerådet - Allan Andersen, Mikkel Henriksen og Mathias Hansen
- Folkeoplysningsudvalget, Mathias Hansen

Beslutning

Drøftet.

Fraværende:

Allan Andersen

Punkt 29: Meddelelser fra fagcentre

00.22.04-G01-22-931081

Sagsfremstilling

Fagcenteret Erhverv, Plan og Byg samt fagcenteret for Kultur og Borger vil på mødet orientere om seneste nyt.

Folkemødet i Odsherred afholdes den 11.6 2023 på Den Rytmiske Højskole

Beslutning

Drøftet.

Fraværende:

Allan Andersen

Punkt 30: Underskriftsside

00.22.04-G01-22-931081

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på godkend.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Allan Andersen