



Center for Miljø og Teknik

LOKALPLAN NR. 2019-14

ØKOSAMFUNDET EGESKOVEN, EGEBJERG



Din mening om lokalplanforslaget!

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt fra den 1. juli 2020 til den 26. august 2020. Høringsperioden blev forlænget fra den 1. oktober 2020 til den 22. oktober 2020.

Hvad er en lokalplan?

Byrådet fastlægger bindende bestemmelser for et område i en lokalplan. Fx om anvendelse, udstykning, veje og stier, placering og udformning af bygninger, bevaring af bygninger og landskabstræk, udlæg af friarealer, beplantningsforhold, fællesanlæg og zoneforhold.

Lov om planlægning fastlægger, at der skal udarbejdes en lokalplan inden et større anlægsarbejde eller byggeri sættes i gang eller en større nedrivning gennemføres. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger, inden den kan vedtages endeligt. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold. Byrådet skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse indberettes lokalplanen til PlansystemDK, <http://kort.plansystem.dk>. Indberetningen erstatter den tidligere tinglysning på ejendommene.

Lokalplanlægningen må ikke stride mod lands-, region- og kommuneplanlægningen, andre love, EU-direktiver m.v., og skal dermed holde sig inden for disse rammer.

Lokalplaner kan betegnes som grundstenene i det danske planlægningssystem. De udmønter kommuneplanens arealregulerende indhold og rammer, således at de bliver juridisk bindende overfor den enkelte grundejer.

Indledning

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

Forsidebilledet viser en visualisering af lokalplanområdet med bebyggelse. Visualiseringen er vejledende. Den endelige placering og udformning af boligerne kan variere fra det viste.

*Fotos i lokalplanen er taget af:
Trine Hylander Friis, Diana Flejsborg,
Morten Hylleberg og Francis
Delafontaine*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	6
Områdets nuværende karakter	7
Lokalplanens indhold	8
Kommuneplan 2017-2029	12
Trafik	14
Arkæologi	14
Tilladelser og dispensationer	14
Grundejerforening	14
Miljøforhold/Energi og Klima	14
Miljøvurdering	15
Lokalplanbestemmelser	18
§ 1 Formål	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Arealanvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	19
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	20
§ 9 Lednings- og forsyningsforhold	21
§ 12 Grundejerforening	21
§ 13 Servitutter og deklarationer	21
§ 14 Retsvirkninger	22
Vedtagelse	22
Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder	23
Kortbilag 2: Udstykning, veje, stier, parkering og beplantning	24
Kortbilag 3: Farvekort	25
Bilag 4: Artsliste, beplantning	26



ØKOSAMFUNDET EGESKOVEN

Andelsforeningen Økosamfundet Egeskoven stiftes med det formål at skabe et område, hvor det moderne liv forenes med bæredygtige bygge- og boformer.

Vugge-til-Vugge (Cradle-to-Cradle - C2C) og permakulturprincipperne er mål og form, hvorved økosamfundet vil bidrage positivt til naturen og biodiversiteten.

Egeskoven skal også være et levende bolig- fællesskab, med nærhed mennesker imellem, plads til forskellighed og privatsfære samt en god relation til det omgivende lokalsamfund.

Egeskoven opbygges som en andelsforening, bestående af 25 individuelle jordlodder samt fælleshus og fællesarealer.

Til Egeskoven vil også høre et landbrugsareal, der påtænkes drevet af et landbrugskooperativ efter permakulturprincipper. Dette kooperativ, tænkes ikke at være begrænset til Egeskovens medlemmer, men kan åbnes op for interesserede i lokalområdet, såfremt dette er muligt praktisk og økonomisk. Egeskoven vil på denne måde række ud over sig selv og måske endda også kunne forsyne nærområdet med friske lokalproducerede grøntsager, nødder, frugter og bær.





LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at kunne etablere et nyt økosamfund i Egebjerg, kaldet Egeskoven, der har fokus på permakultur, fælles bæredygtigt landbrug

og nytænkende eksperimentelt bæredygtigt byggeri.

Etableringen af Egeskoven er i tråd med og understøtter både Odsherred Kommunes ønsker om øget bosætning samt Egebjerg Projektets bosætningsstrategi, hvor Egebjerghalvøens borgere vil øge tilflytningen med nye bosætningsformer.

I dette projekt er der netop også lagt op til anderledes byggeskik og alternative boformer.

FORMÅL

Det primære formål er, at fastlægge områdets anvendelse til bolig og erhvervsformål og dermed skabe rammer for ny bosætning i Økosamfundet

Egeskoven. Inspireret af bl.a. Fri&Fro, FN's Verdensmål og Geopark Odsherred, vil Egeskoven være med til at arbejde for og sikre en bæredygtig udvikling af natur og samfund og arbejde aktivt for at modvirke klimaforandringer ved kulstoflagring (både i forhold til byggematerialer, jordbrug og forbrug), og samtidig tage højde for disse, ved også at sætte fokus på vand som ressource, ved bl.a. regnvandsopsamling, genetablering af vandløb og biologisk rensning af eget spildevand.

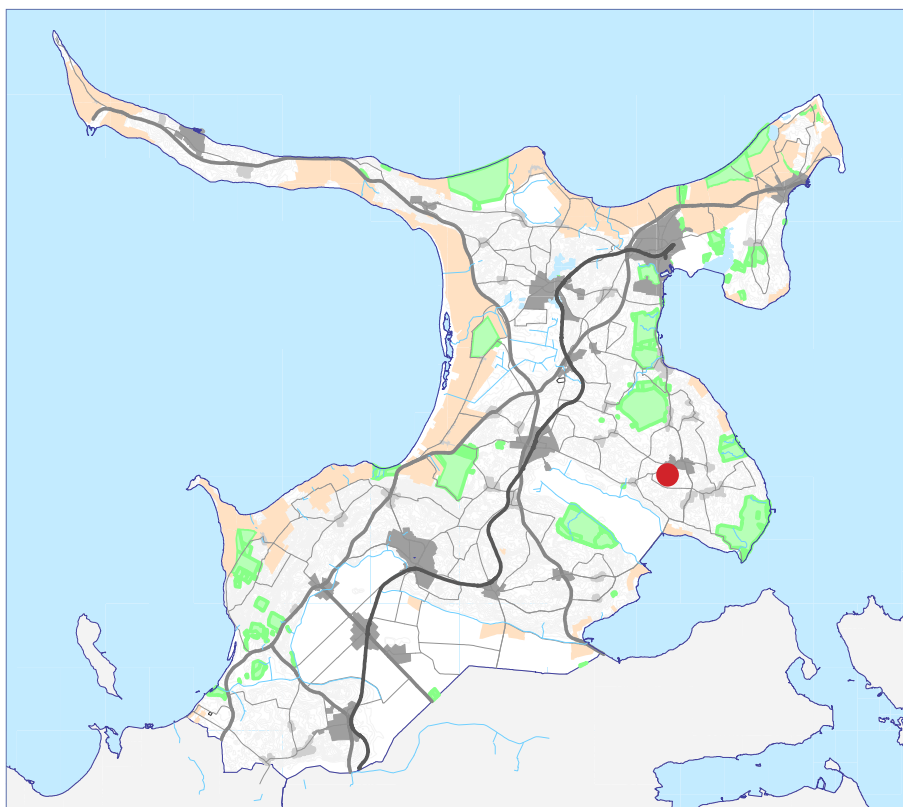
Der tilstræbes derfor vide rammer for utraditionelle byggerier, der har til formål at forbedre fremtiden for vores miljø og klima og som kan være til inspiration for andre.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter de nordligste ca 8 ha (78.555 m²) af matr. nr 10e, beliggende på Glostrupvej 27A, Glostrup by, Egebjerg.

Området ligger op til den sydvestlige del af Egebjerg by. Mod nord og nord-vest afgrænses grunden mod en ubebygget grund (matr. 19c) der ligger i forbindelse med byzone, en kommunal vej (matr. 19d), samt tre parcelhusgrunde.

Mod syd, øst og vest grænser området op til landbrugsarealer.



Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Egebjerg



Lokalplanområdet (matr nr 10e grøn ramme) ligger centralt i forhold til Egebjerg Bys kulturliv, skole og daginstitutioner.

OMRÅDETS NUVÆRENDE KARAKTER

Mod nord og nordvest grænser lokalplanområdet mod et lille vådområde, der er en beskyttet naturtype samt tre parcelhuse. Området vejbetjenes via kommunal grusvej, der er en stikvej til Glostrupvej.

Området er blødt kuperet med flere bakker, lavninger og indbyrdes højdeforskelle på op til 7 m. Der er en lille sø lidt syd for midten af området, denne er også karakteriseret som beskyttet naturtype. Fra det højest beliggende punkt, 33,5 m.o.h., kan Sidinge Fjord skimtes. Mod syd, øst og vest er der udsigt til landbrugsarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Foreningen Egeskoven under etablering.

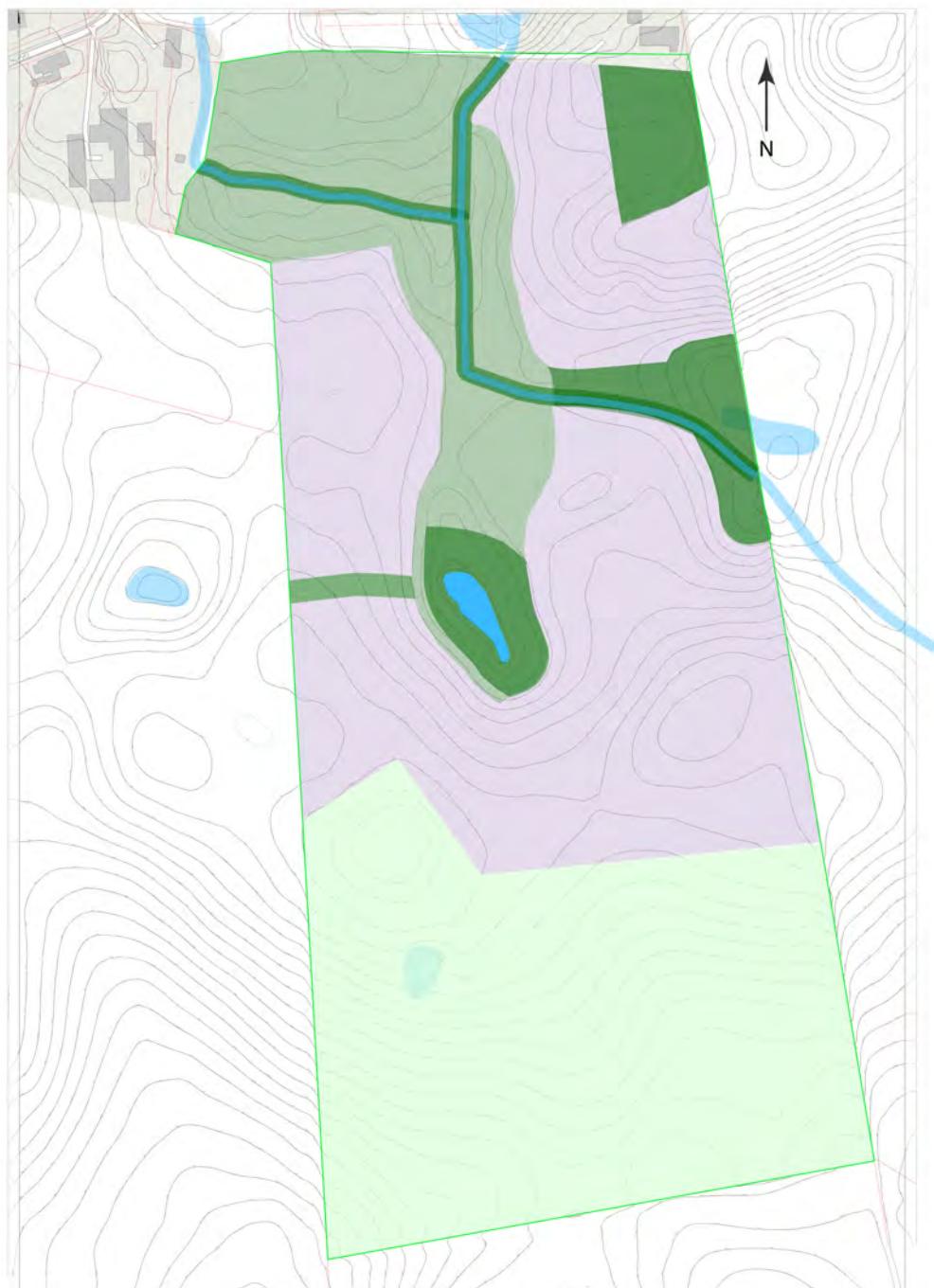


Illustration af delområder

Områdets fremtidige overordnede disponering og anvendelse

Lokalplanen er opdelt i tre delområder efter anvendelse. De forskellige delområder er udlagt som en mosaik mellem hinanden for at skabe afveksling og nærhed til åbne arealer for alle byggelodder.

Delområde A er reserveret til bebyggelse af op til 25 bæredygtige boliger, samt anlæg af havearealer og mulighed for småerhverv. Delområdet er opdelt i 7 byggefelter, se kortbilag 2.

Delområde B er fællesarealer, inklusiv veje og stier. Området vil indeholde fælles bygninger, affaldssortering, parkeringsareal, filteranlæg til spildevandsrensning samt opholdsområder og legepladser.

Delområde C er rekreative fællesområder der holdes fri for bebyggelse. Det er bl.a intentionen at etablere vildtkorridorer og genetablere vandløb i nogle af disse områder.

Delområde D er fællesareal i landzone hvor der skal dyrkes fødevarer efter permakulturprincipper. Delområde D er ikke omfattet af lokalplanen.

Bebyggelsesplan: hovedgreb

Der er lagt vægt på at udnytte områdets terrænforhold som udgangspunkt, således at områdets kuperede karakter og udsigtsforhold til det omgivende landskab mv. bliver en kvalitet for alle de kommende beboere. Vejen anlægges så den naturligt følger topografien så meget som muligt og der etableres en trampe-sti til matriklens højeste punkt, der vil være fællesareal i landzone.

Lokalplanens bestemmelser for regulering af terræn giver mulighed for at områdets naturlige topografi kan modelleres mere end standardbestemmelsen +/- 0,5 meter ved boligerne, så boligerne gives gode rammer for placering i det kuperede terræn, og så der kan tages højde for klimaudfordringer, hvis dette skulle blive nødvendigt. Herved kan der opnås varierede løsninger for tilpasning til terræn af boligerne, og spændende individuelle boligløsninger. Dog skal det overordnede eksisterende terræn bevares, så den landskabelige tilpasning sikres.

Bebyggelsesområde (delområde A)



Bæredygtigt træhus med integreret værksted på Friland, Djursland

I dette område opføres boliger på op til 25 individuelle jordlodder. Området er opdelt i 7 byggefelter (se bilag 2) hvori jordlodderne fordeles. I byggefelt 1 er der planlagt for 5 jordlodder; i felt 2 for 3 lodder; i felt 3 for 2 lodder; i felt 4 for 7 lodder; i felt 5 for 3 lodder; i felt 6 for 3 lodder; i felt 7 for 2 lodder. På hver lod kan der opføres en bolig med tilhørende småbygninger og værksted. Lodder skal minimum være 500 m² og maksimum 3000m².

For at sørge for at området også vil være præget af liv i dagtimerne, vil det være muligt for områdets beboere at have virksomhed i forbindelse med egen bolig. Erhvervene må ikke være forbundet med støj, lugt- eller andre gener for de omkringboende.



Diffusionsåben fornybar isolering med halm og ålegræs

Lokalplanen giver mulighed for at anvende en række byggematerialer der har et relativt lavt CO₂ aftryk og kan genanvendes eller bliver genanvendt i bygningerne indenfor lokalplanen. Desuden gives der mulighed for at udnytte solenergi og opsamle regnvand. Dermed får beboerne gode forudsætninger for at indrette sig på en bæredygtig måde.

På denne måde vil bygningerne i Egeskoven, være eksempler og fungere som inspiration til, hvordan det er muligt at nedsætte de enorme energi og affaldsmængder, byggesektoren står for i dag.



Bærende trækonstruktion af lokalt fældet rundtømmer

Lokalplanen fastlægger ikke den præcise placering af boligerne, da det på nuværende tidspunkt ikke vides hvor eventuelle dræn er placeret. Andelsforeningens egne bestemmelser vil sikre at bygninger placeres afstemt i forhold til nærmeste naboer, så husene ikke kommer til at skygge for sol - dette specielt med hensyn til passiv opvarmning og/eller solceller når solen står lavt om vinteren.

Fællesarealer (delområde B)

Området vejbetjenes via det offentlige vejnet, Glostrupvej, og man ankommer til fælles parkeringsplads. Hensigten er at holde området så bilfrit som muligt. Der bliver i forbindelse med parkeringspladsen etableret affaldssortering/fælles renovation, for at opfordre områdets beboere til at affaldssortere så meget som muligt, gøre det nemt og enkelt for renovationsteamet ved afhentning, og derved også undgå unødigt trafik i beboelsesområdet.

Den fælles vej rundt på området anlægges så vidt muligt med hensyn til topografien, så den i videst muligt omfang holdes plan, med undtagelse af ”udstikkerne”, der er nødvendige for at nå ind til lodderne på østsiden af grunden. Midterarealet vil fungere som det centrale fællesareal, hvor bl.a. fælleshus, legeplads, sø, mødesteder og beplantede oaser anlægges. Ligeledes planlægges at placere et beplantet, aktivt beluftet filteranlæg, til rensning af lokalplanområdets eget spildevand her.

Rekreative områder (delområde C)

Områderne er afsat til rekreative formål, hvor der ikke bebygges. Hensigten er at give plads til et rigt dyreliv og øge biodiversiteten. Disse vil samtidig fungere som rekreative områder for Egeskovens beboere og det omgivende lokalsamfund. Områderne vil derudover skabe plads og luft mellem haverne og understrege det oprindelige naturlige landskab.



Høje Målebordsplade 1842-1899

Det planlægges at vandløb genetableres på baggrund af historisk kort (Høje Målebordsplade 1842-1899). Disse vil samtidig fungere som opsamlings- og afledningskanaler ved ekstremregn. Der holdes mindst 3 meter fri for bebyggelse på begge sider af vandløb, så disse tillige vil fungere som passage for vildt.

Lavningen på områdets østside, er uegnet til beboelse pga. terrænets hældning og fugtighed (bluespot), men vil på det laveste niveau ligeledes fungere som regnvandsafledning og -bassin.

Området i det nordøstlige hjørne af lokalplansområdet holdes fri for bebyggelse af hensyn til naboer nord for området. Her kan fx etableres en frugtlund.

Den eksisterende sø, der er mærket beskyttet natur, og området omkring denne udvides, så der bliver mere plads til naturlige biotoper i og omkring søen.



Bluespots ved ekstremregn/50 års hændelse. Ved at genetablere vandløb på matraltens naturlige lavninger, vil de fungere som opsamlings- og afledningskanaler

Vildtkorridor etableres for at fremme og sikre et rigt dyreliv, således at dy-rene får en passage fra vandhul til vandhul på og udenfor lokalplanområdets vestside.

KOMMUNEPLAN 2017-2029

I Kommuneplanen hedder det at byrådet vil understøtte lokalsamfundenes vækst og udvikling. Nye boligområder skal i materialevalg lægge vægt på kvalitet og bæredygtige principper. I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes.

Det har været nødvendigt at udarbejde tillæg til Kommuneplanen som opretter en ny ramme til boliger inden for lokalplanens område. Tillæg nr. 14 udpeger en ny ramme 8B5 til boliger som behandles politisk og udsendes i offentlig høring sammen med nærværende lokalplanforslag.

Byudvikling

Det fremgår af kommunens strategiske planlægning af Odsherreds byer skal fortættes og udvikles indefra-ud, med blandt andet nye byfunktioner, så bylivet forstærkes. Placering af et nyt boligområde i forlængelse af eksisterende boligbebyggelse i Egebjerg vil forøge udbuddet af boliger i området og understøtte det lokale handelsliv.

Kulturarv og arkitektur

Lokalplanområdet er ikke udpeget, som del af et kulturmiljø. Der findes ingen bevaringsværdige eller fredede bygninger på området.

Lokalplanområdet er delvist omkranset af beskyttede sten- og jorddiger. I henhold til museumsloven må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger.

Området er omfattet af et større areal udpeget som kirkeomgivelser, som dækker hele Egebjerg og et godt stykke af omegnen. Inden for sådanne arealer, må der ikke planlægges for bebyggelse eller anlæg, der forringer oplevelsen af kirken. Det er vurderingen, at en realisering af lokalplanen ikke vil forringe oplevelsen af Egebjerg kirke, da denne er placeret væsentligt højere i terræn end lokalplanområdets bygninger vil nå i højden.

Geopark Odsherred

En Geopark omfatter et landområde med en særlig geologi, og har til formål at beskytte, formidle og understøtte den geologiske arv og mangfoldighed, og på den baggrund fremme bæredygtig udvikling. Man forsøger at skabe udvikling og vækst for og med lokalbefolkningen fx i form af øget fokus på bæredygtighed.

Benyttelse af det åbne land

Lokalplanområdet befinder sig inden for udpegningen af et større uforstyrret landskab samt et bevaringsværdigt landskab. Begge udpegninger betyder at området skal bebygges under størst mulig hensyn til de eksisterende landskabelige værdier.

Beskyttelse af det åbne land

Lokalplanområdet er ikke omfattet af internationale beskyttelsesområder, Det Grønne Danmarkskort (herunder økologiske forbindelser, potentiel natur) eller fredninger.

Der er registreret en forekomst af bilag IV arten Stor vandsalamander i den beskyttede sø på arealet.

Området er omfattet af kystnærhedszonen, der betyder, at der kun kan udlægges nye byområder, hvis der kan godtgøres et særligt planlægningsmæssigt behov. Dette er nærmere beskrevet i kommuneplantillægget.

Klima

Med lokalplanen gives mulighed for brug af en bred vifte af byggematerialer og byggemetoder der gør det muligt at opføre CO₂ neutrale bygninger. Samtidig gives der mulighed for en høj grad af selvforsyning og "hjemmearbejde" der mindsker behovet for transport ud af området og dermed også modvirker en øget CO₂ udledning.

Byggeriet vil herudover så vidt muligt integrere vind- og solenergi i bebyggelsen (både på fællesarealer og i individuel bebyggelse), så brug af fossile brændstoffer undgås.

Lokalplanen tager hensyn til lavninger, bluespots mv. og er ikke i risiko for at blive oversvømmet af havvand.

Rammer for lokalplanlægning

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 14 vil lokalplanområdet blive omfattet af kommuneplanramme 8B5, som giver mulighed for åben lav bebyggelse i en højde på 8,5 m, med et maks etageantal på 1,5 og en bebyggelsesprocent på 30. Da lokalplanområdet ikke udmatrikuleres gælder bebyggelsesprocenten for den samlede matrikel. Andelsforeningens egne bestemmelser vil dog fastsætte at bebyggelsesprocenten for det enkelte jordlod ikke må være mere end 30, dog må boliger aldrig være over 250 m².



Opfindsomme bæredygtige arkitektoniske løsninger

Øverst: Halmhus i Fri&Fro

Midterst: Halmhus med træbeklædning, Friland på Djursland

Nederst: Halmhus med træbeklædning, Friland på Djursland

Veje

TRAFIK

De interne veje i lokalplanområdet vil ikke blive udmatrikulerede. De ejes af fællesskabet og der er ikke andre der har vejret i området. Derfor betragtes de interne veje som interne, private veje og ikke som privat fællesvej i vejlovens forstand.

Adgang til området sker via Glostrupvej i nord. Glostrupvej er en kommunal vej, som skal udbygges for at klare den ekstra trafikbelastning. Kommunen forventer at indgå aftale om betaling af vejbidrag med Egeskovens andelsforening. Der er busbetjening fra Egebjerg til Nykøbing, Asnæs og Rørvig. Der vil fra Glostrupvej være let adgang til offentligt tilgængelige trampestier i Egebjerg og omegn.

Parkering

Der anlægges i lokalplanområdets nordlige del en fælles parkeringsplads, for at nedsætte og så vidt muligt undgå biltrafik i det bebyggede område. Af hensyn til de eksisterende beboere afskærmes parkeringspladsen af beplantning. Det vil som udgangspunkt ikke være tilladt at etablere parkeringsplads på lodderne. Der gives dog dispensation for dette hvis man fx har handicapbevis, eller er dårligt gående. Der kan tillige fra foreningens side, gives dispensation af anden årsag fx ved ønske om opladning af elbil via egenproduceret strøm af solceller.

Belysning

Der kan etableres den fornødne belysning langs vejanlæg og stisystemer. Al belysning inden for lokalplanområdet skal i givet fald udføres som nedadvendt belysning (dette gælder også facadelys på bygninger). Dette gøres for at mindske lysforurening.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Jordarbejder

Ved større jordarbejder inden for lokalplanområdet skal der rettes henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum, så tidligt som muligt. I Odsherred Kommune rettes henvendelsen til Vestsjællands Museer - Odsherred, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Der skal søges om tilladelse til det fælles spildevandsanlæg efter miljøbeskyttelsesloven. Åbning af vandløb kræver tilladelse efter vandløbsloven, ligesom ændringer i tilstanden i den beskyttede sø vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven, uanset at der er tale om naturforbedrende tiltag. Der skal søges om tilladelse til ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven. Der skal søges om byggetilladelse til de enkelte bygninger.

GRUNDEJERFORENING

Andelsforening

Andelsforeningen Økosamfundet Egeskoven vil eje og administrere matriklen som lokalplanen omhandler, ved lokalplanens godkendelse. Andelsforeningen træder istedet for en grundejerforening. Andelsforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

MILJØFORHOLD/ENERGI OG KLIMATILPASNING?

Opvarmning

Kommuneplanens intention er at arbejde for lavt energiforbrug, og brug af vedvarende CO₂-neutrale energikilder således at energi- og varmforsyning sker på en økonomisk og attraktiv måde, også fra et miljømæssigt synspunkt. Egeskoven har miljø og klima som grundlæggende fokus og der lægges således op til at der i de enkelte huse indtænkes energi -og varmekilder af fornybare ressourcer såsom passiv solvarme, jordvarme, varmepumper, biomasse og solenergi. Tilslutning til Egebjergs "Nærværme" (fjern-varme), der drives på CO₂-neutral brændsel, er også en mulighed. Det vil således ikke i lokalplanområdet være tilladt at bruge fossile brændstoffer til opvarmning. Området vil være tilsluttet elnettet suppleret med solcelleanlæg og der vil løbende arbejdes for at minimere forbruget.

Vand

Lokalplanområdet vil blive tilsluttet Egebjerg Vandværk, som indvinder 40.000 m³ om året fra 3 borer.

Kommuneplanen anfører, at genbrug af vand, brug af sekundavand og vandbesparende teknologi skal fremmes. I lokalplanområdet vil der intensivt arbejdes med tiltag der kan reducere miljøpåvirkninger. Herunder også vandbesparende tiltag i de individuelle bygninger såsom opsamling og genanvendelse af regnvand.

Lokalplanområdet ligger inden for OSD og inden for indvindingsoplandet til Egebjerg Vandværk. Det vurderes ikke at de aktiviteter lokalplanen giver mulighed for vil udgøre en øget risiko for grundvandet. Det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for 300 meter af Egebjerg Vandværks drikkevandsboring. Lokalplanen udlægger området til rekreativt fællesareal.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke kloakopland i følge spildevandsplan 2019-2022, men ligger op af de kloakerede områder i Egebjerg. I lokalplanen reserveres der areal til etablering af et fælles spildevandsanlæg, som vil rense husspildevandet.

Regnvand der ikke kan genanvendes kan nedsives indenfor lokalplansområdet. De planlagte genetablerede vandløb, vil fungere som afløbskanaler ved ekstremregn.

Jordforurening

Området har været anvendt til jordbrug. Der er ikke i lokalplanområdet konstateret forurening eller henlæggelse af affald, og der er ingen mistanke om at arealet kan være forurenet. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejde alligevel konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og fundet anmeldes. Jordhåndtering/ flytning af jord skal ske i henhold til gældende lovgivning. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

Renovation samt yderligere affaldssortering vil håndteres i en dertil indrettet bygning ved parkeringspladsen ved indgangen til området. Placering af affaldsbeholdere, underlaget samt adgangsvejen dertil vil opfylde reglerne i kommunens regulativ for dagrenovation.

MILJØVURDERING

Lokalplanen er sammen med kommuneplantillægget blevet miljøvurderet. Der er udarbejdet en miljørapport, som er vedlagt plangrundlaget. Miljørapporten konkluderer at lokalplanen og Kommuneplantillægget kan vedtages og realiseres uden væsentlige negative påvirkninger for miljøet.





LOKALPLANBESTEMMELSER

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at skabe et boligområde der giver mulighed for at opføre 25 bæredygtige helårsboliger samt fællesbygninger.
- 1.2 at skabe mulighed for at integrere lokale erhverv i bebyggelsen.
- 1.3 at fastlægge parkering og adgangsforholdene til lokalplanområdet og sikre interne vej-, sti- og fællesarealer.
- 1.4 at beskytte og styrke områdets særlige kuperede karakter og natur.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt:

Lokalplanområdet udgør knap 8 ha og afgrænses som vist på kortbilag 1. Det omfatter en del af matr. nr. 10e Glostrup By, Egebjerg.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B og C, jf. kortbilag 1.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er byzone.

Lokalplanområdets anvendelse

§3 AREALANVENDELSE

Lokalområdet er inddelt i 3 delområder, som vist på kortbilag 1

3.1 Delområde A er til boliger i form af åben-lav bebyggelse med dertil hørende sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lign.).

3.2 Boligerne kan integreres med selvstændigt erhverv, dersom det højst udgør 50 % af den enkelte boligs areal. Erhvervene må ikke medføre ulempe for de omkringboende og ikke afføde et parkeringsbehov, der ikke kan imødekommes på det fælles parkeringsareal.

3.3 Delområde B, er fællesareal hvor der kan etableres fælleshus(e), legeplads, fælles parkeringsplads, fælles renovationsplads, grønne arealer, regnvandsbassiner, filteranlæg til spildevandsrensning, samt veje og stier.

3.4 Delområde C er rekreative fællesområder, hvor der kan etableres vildtkorridorer og genåbnes vandløb samt plantes træer og skabes anden natur. Arealerne kan ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes, men inddeles i byggefelter som vist på kortbilag 2. I byggefelt 1 kan der placeres 5 jordlodder; i felt 2, 3 lodder; i felt 3, 2 lodder; i felt 4, 7 lodder; i felt 5, 3 lodder; i felt 6, 3 lodder; i felt 7, 2 lodder. På hvert lod må opføres en bolig med tilhørende småbygninger og værksted.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Adgang til området skal ske via Glostrupvej.

5.2 Der anlægges interne veje, i princippet som vist på kortbilag 2, der gør det muligt at komme rundt i området. Veje anlægges som ensrettede ikke befæstede men kørefaste for brand- og lastbiler i en bredde af 4,5 m. (3,2 m belægges med grus og 0,65 m fritholdes til sideanlæg)

5.3 Der anlægges fælles parkeringsarealer med plads til mindst 50 biler samt 1 handicapparkering i området vist på kortbilag 2.

5.4 Der må ikke etableres anden parkering end den i § 5.3 angivne, dog undtaget handicapparkering på eget jordlod. Der kan dog fra andelsforeningens side gives dispensation herfra fx ved ønske om opladning af elbil fra solceller på eget jordlod. Ved dispensation skal proceduren i planlovens § 20 følges.

5.5 Veje og parkeringsareal skal udføres i permeable materialer.

5.6 Der anlægges en trampesti i princippet som vist på kortbilag 2 til fælles udsigtsbakke på matriklens højeste punkt (uden for lokalplanområdet).

5.7 Der kan til enhver tid etableres trampestier på fællesarealerne B og C

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1 Bygninger placeres inden for delområde A og B.

6.2 Bebyggelse skal placeres som minimum i en afstand mod nabojordlod og skel på 2,5 m. Dog gælder for lodder på over 1500 m², afstandskrav mod nabojordlod på 5 m. Sekundære bygninger kan placeres nærmere skel ved overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser.

6.3 Bebyggelsesprocenten er 30 for den samlede matrikel.

6.4 Beboelsesbygninger må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, svarende til maks. 1,5 etager i kommuneplantillæggets ramme. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m.

6.5 Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, eller nærmere end 1,0 m fra skel, skal godkendes af Odsherred Kommune.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Bebyggelsen skal have et ydre, der består af træ, strå, natursten, ler-/ kalkpudsede flader eller lignende, eller en kombination af disse. Solceller med glansgrad under 20 kan dog integreres i facaden.

7.2 Tagflader skal udføres i græstørv/sedum, strå, ålegræs eller træspån, eller som tagløsninger med integrerede solceller, plantebaseret/genbrugs-tagpap og matte metal-plader eller andre tagmaterialer der giver mulighed for regnvandshøst til havevanding, tøjvask og toiletskyl.

7.3 Tagmaterialer må ikke være blanke eller reflekterende, dvs. ikke over glansgrad 20.

7.4 Skiltning eller reklamering må finde sted på husene med 1 skilt pr. hus maksimum størrelse på 0,5m² pr. skilt. Desuden må der være et fælles skilt på 1 m² ved parkeringspladsen.

7.5 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen i bilag 3. Træ eller anden naturmateriale-beklædning kan dog også fremstå i sin naturlige farve eller olieret.

7.6 Bebyggelsens fælles renovations/genbrugsplads skal være afskærmet med en lille bygning jf. § 7.1, § 7.2 og § 7.5 eller med et hegn på højest 1,8 m.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

8.1 Der kan etableres levende hegn i skel rundt om hele lokalplanområdet, dog skal beskyttelsen af de eksisterende sten- og jorddiger respekteres.

8.2 Hegn i jordlodsskel må etableres i træ, sten eller som levende hegn og dyrehegn med en maksimum højde på 2 m over terræn. Levende hegn må gerne blive højere, hvis det bruges for at skabe læ - dog altid i overensstemmelse med og hensyntagen til naboers evt. bygninger hvor passiv solvarme udnyttes.

8.3 Levende hegn samt spredte buske og træer på fællesarealerne skal være hjemmehørende og egnskarakteristiske arter. Dog kan nytteplanter som for eksempel figen og vin anvendes i mindre grad. Se eksempler på arter i bilag 4. I den nordligste del af delområde C skal beplantningen bestå af en frugtlund. Her må ikke etableres høje solitärtræer.

8.4 Der skal udføres fælles renovationsanlæg i forbindelse med parkeringspladsen. Anlægget skal afskærmes således, at skraldespande m.m. ikke er umiddelbart synlige ved ankomst til området

8.5 I områdets fælles midterareal etableres beplantet filteranlæg med aktiv beluftning, hvortil alle husstande samt fælleshus tilkobles. Anlægget skal have den størrelse, mængden af spildevand nødvendiggør.

8.6 Hvis der anlægges vej- og stibelysning skal denne afblændes, så kun vej eller sti belyses og udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 1 m.

8.7 Ubebyggede arealer skal fremstå ryddede uden oplag

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

9.1 Alle el-ledninger, herunder vejbelysning, må udelukkende fremføres som jordkabler.

9.2 Elskabe skal placeres ved den interne vej umiddelbart i tilknytning til de enkelte jordlodder.

9.3 Opvarmning kan ske ved individuel opvarmning eller tilslutning til kollektiv varmforsyning såsom *Egebjerg Nærværme*.

§ 10 GRUNDVAND OG KLOAKERING

10.1 Der er tilslutningspligt til det lokale beplantede filteranlæg .

10.2 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

10.3 Regnvandet kan håndteres og nedsives lokalt.

§ 11 MIDLERTIDIG BEBYGGELSE

11.1 Der må etableres midlertidig bolig med post- og folkeregisteradresse, når husstanden har opnået byggetilladelse og frem til den permanente bolig er færdigmeldt. Med midlertidig bolig menes skurvogne og lignende. Placeringen skal fremgå af byggeprojektet og godkendes af bygningsmyndighederne.

§ 12 FORENINGSSTRUKTUR

12.1 Andelshavere, der har del i lokalplanens område, skal være medlem af Andelsforeningen Økosamfundet Egeskoven.

12.2 Andelsforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantninger, private fællesveje- og stier, parkeringsanlæg og beplantet filteranlæg.

12.3 Andelsforeningen træder istedet for oprettelse af en grundejerforening. Foreningens vedtægter skal godkendes af Odsherred Kommune.

§ 13 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

13.1 Der er ikke fundet tinglyste servitutter og deklarationer som er uforenelige med lokalplanen

RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen

må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf.

Lov om planlægning, § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

12.2 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.3 I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

12.4 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

12.5 Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 1. juli 2020 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1. juli 2021.

Forslag til lokalplan nr. 2019-14 er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den 24. november 2020

VEDTAGELSE

Thomas Adelskov
Borgmester

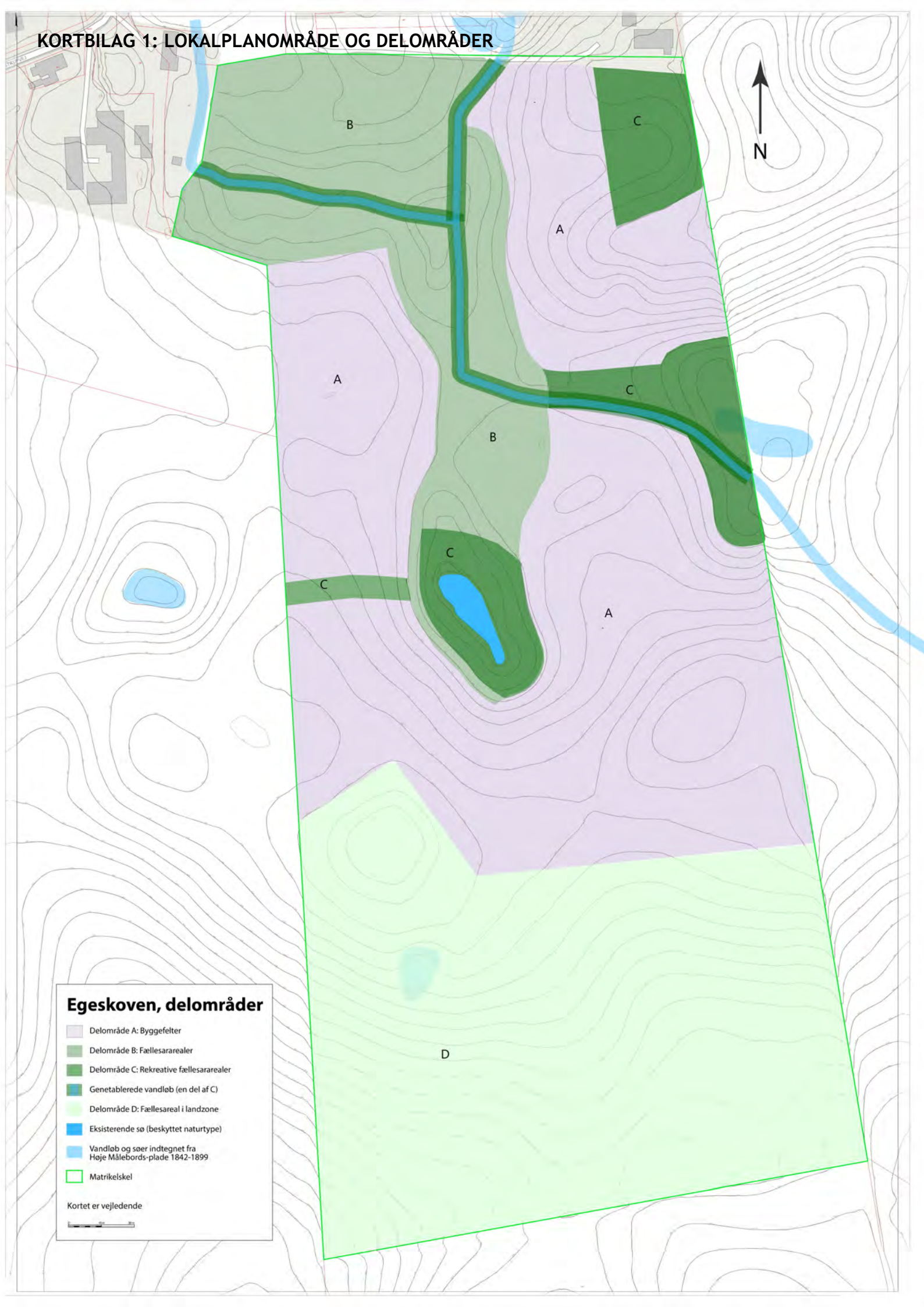
Claus Steen
Madsen
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER

Egeskoven, delområder

- Delområde A: Byggefelter
- Delområde B: Fællesarealer
- Delområde C: Rekreative fællesarealer
- Genetablerede vandløb (en del af C)
- Delområde D: Fællesareal i landzone
- Eksisterende sø (beskyttet naturtype)
- Vandløb og søer indtegnet fra Høje Målebords-plade 1842-1899
- Matrikelskel

Kortet er vejledende



KORTBILAG 2: Udstykning, veje, stier, parkering



Egeskoven; veje, byggefelter og stier

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Byggefelter, 1 – 7 | Rekreative fællesarealer | Eksisterende sø (beskyttet naturtype) |
| Fællesarealer | Genetablerede vandløb (en del af C) | Parkering og vej |
| Stier til fællesareal i landzone | Matrikelskel | |

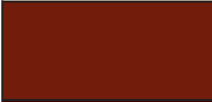
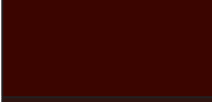
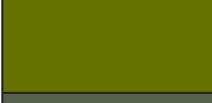
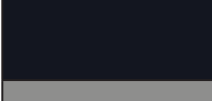
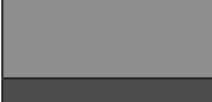
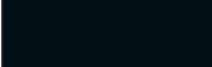
Kortet er vejledende



BILAG 3: FARVEKORT - RAADVADS KLASSISKE PIGMENTFARVESKALA**Facadefarver**

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m. . S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her de neret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot de nere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel ndes okkergul og svenskrødt fra gammel ti ere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - dansk hvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgrå t, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Gra tgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.

Bilag 4 - eksempler på hjemmehørende og egnskarakteristiske arter der kan anvendes ved beplantning af fællesarealer og levende hegn mellem jordlodder.

Listen er ikke udtømmende

Ask,
Dun-Birk,
Vorte-Birk,
Bøg,
Stilk-Eg,
Vinter-Eg,
Rød-El,
Skov-Elm,
Skov-Fyr,
Alm. Hæg,
Fugle-Kirsebær,
Småbladet Lind,
Spids-Løn,
Navr,
Femhannet-Pil,
Selje-Pil,
Bævreasp,
Alm. Røn,
Skovabild/Vildæble,
Bened,
Dunet Gedeblad,
Alm. Gedeblad,
Hassel,
Alm. Hvidtjørn,
Engriflet Hvidtjørn,
Alm. Hyld,
Kvalkvæd/Ulfsrøn,
Glat Hunde-Rose,
Slåen,
Tørst,
Vrietorn.

PLAN, BYG OG ERHVERV | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Fårevejle

59 66 66 66 - 59 66 67 70

odsherred.dk | lokalplanforslag@odsherred.dk

April 2020 | Layout: Kommunikation og Projekter