



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 Artilleriskole), 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 lystsejlerens 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.

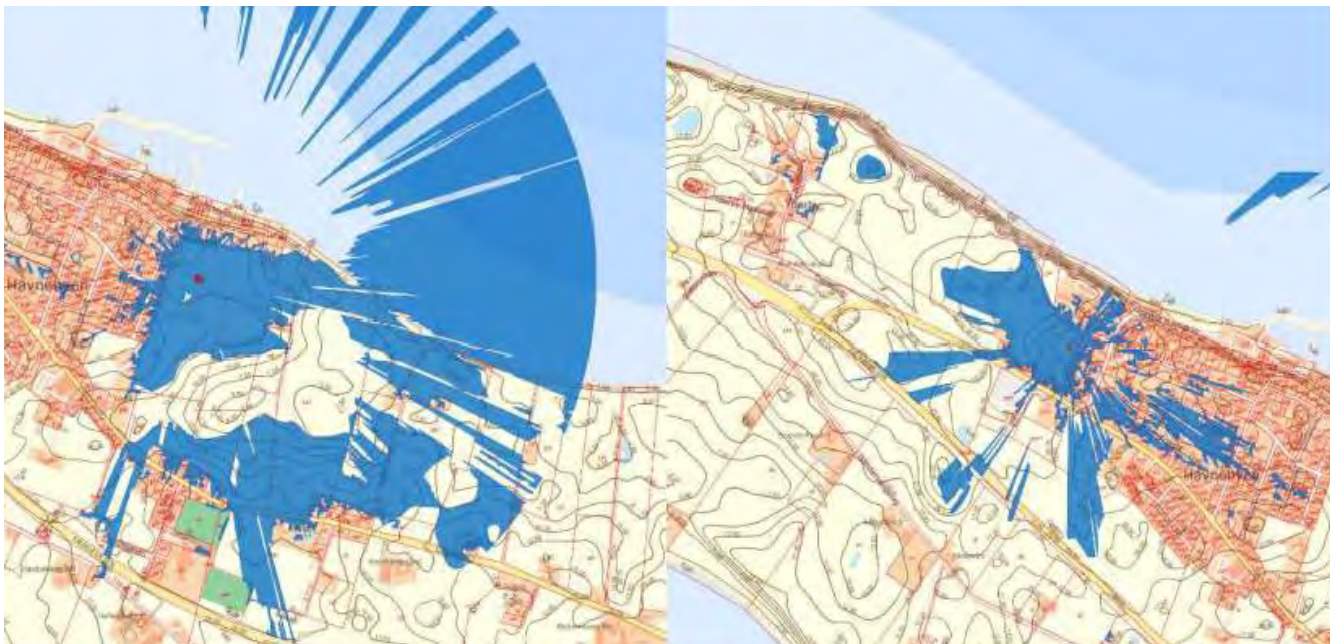
1.3 BYUDVIKLINGSOMRÅDER I HAVNEBYEN

Byudviklingsområderne er koncentreret øst for Havnebyen. Her er rammeområde 1B5 udlagt til boligformål 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.

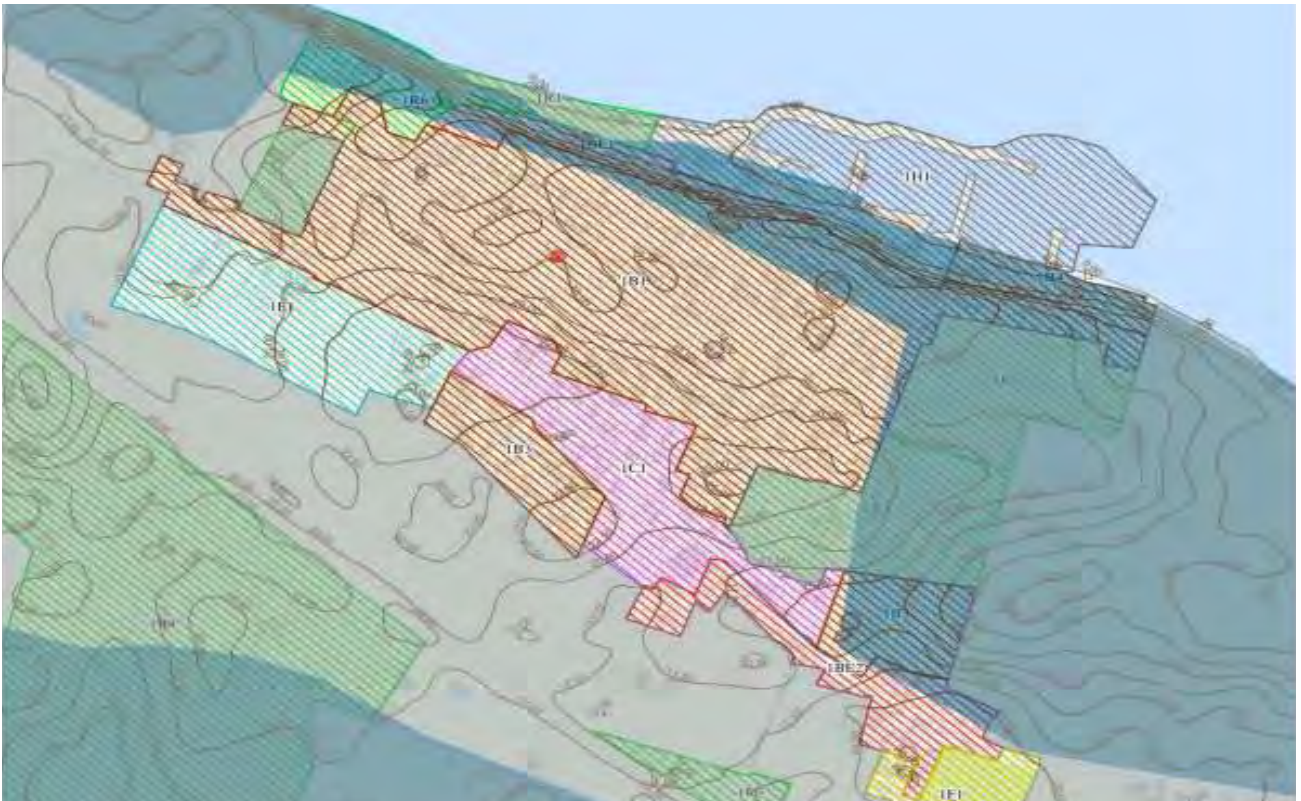
1R6 - Røgeriet

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 ombygning 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 udflyttede 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 friluftsanser 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



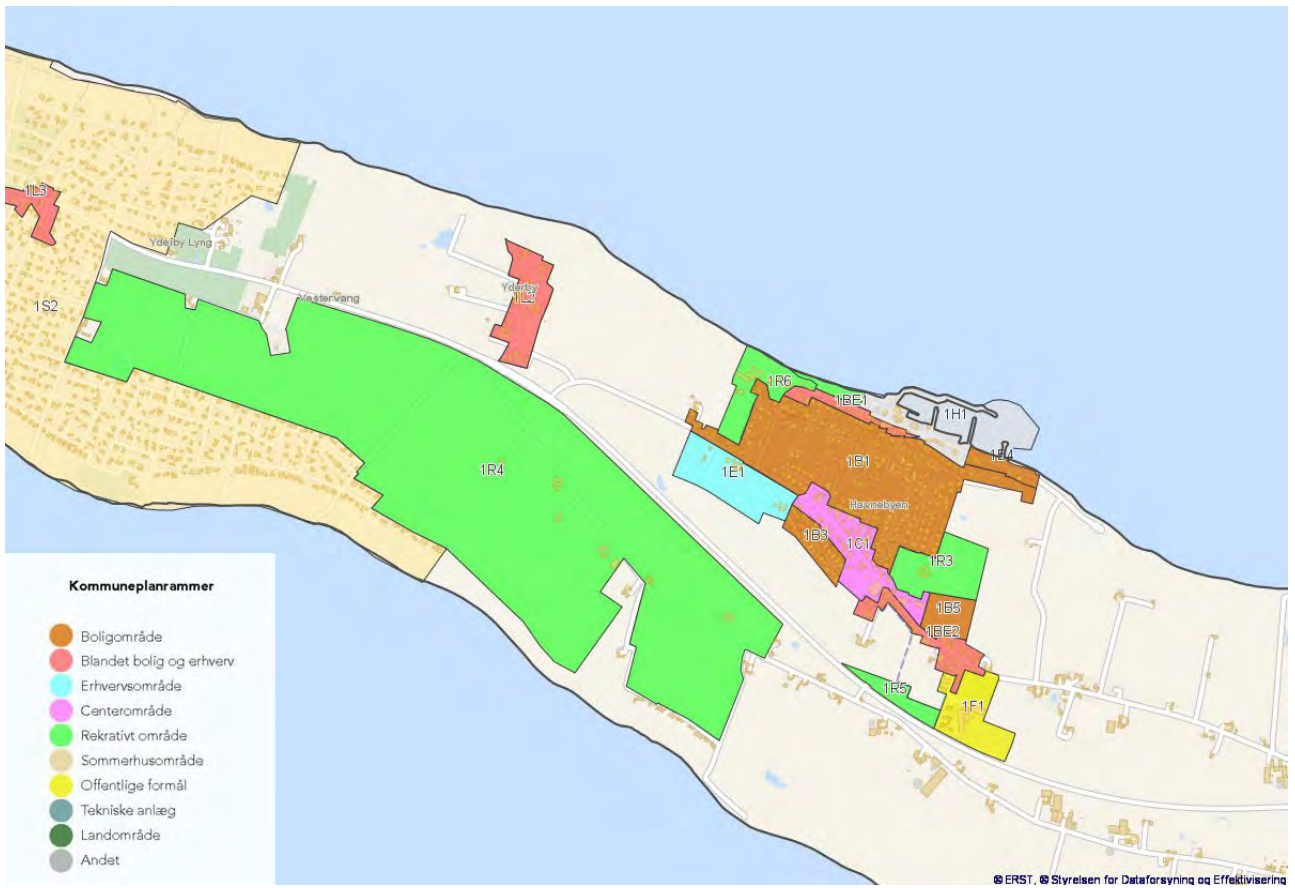
1.9 RAMMER FOR HAVNEBYEN

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. bebyggelsesprocent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelsesprocent 40 %	-	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelsesprocent 40 %
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

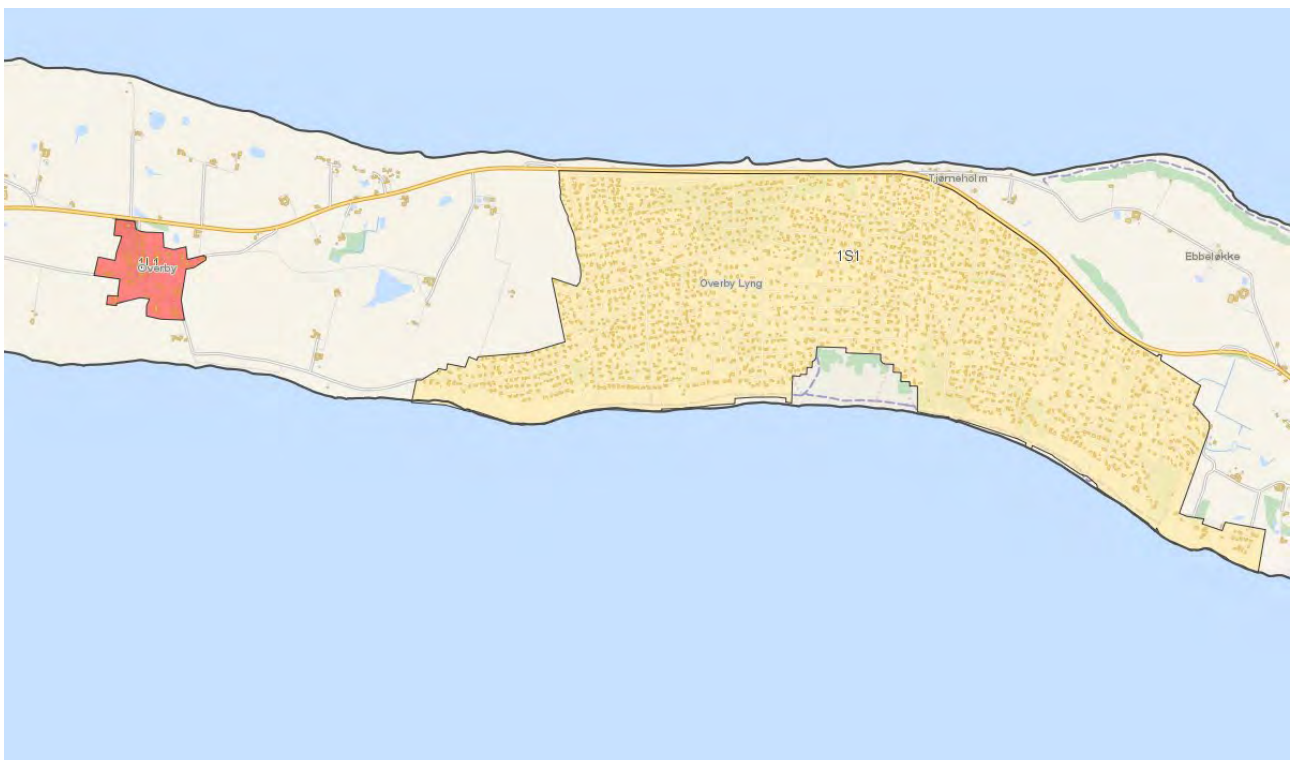
Område-nr.	1BE1	1BE2	1C1	1E1
Navn	Odden Havn skrænten	Oddenvej Øst	Oddenvej	Erhvervsområde ved Oddenvej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Erhvervsområde - Renseanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	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 vedligeholdes under respekt af den oprindelige byggemåde
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Byzone og Landzone
Fremtidig zone	Byzone	Landzone	Byzone



Havnebyen og anlægsområde til golfbane på Odde



Sommerhusområdet Overby Lyng og Overby landsby

1.10 RAMMER FOR LANDSBYER

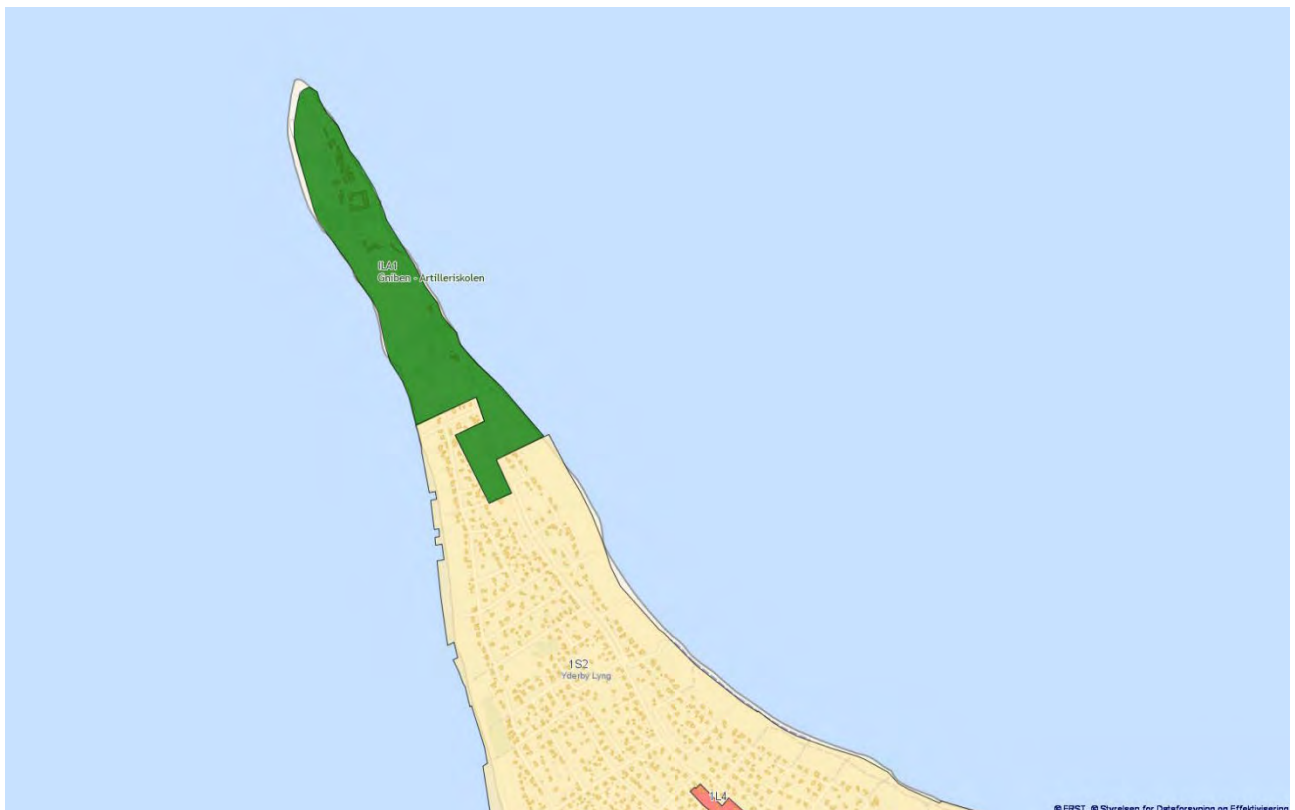
Område-nr.	1L1	1L2	1L3	1L4
Navn	Overby landsby	Yderby landsby	Landsby på Yderby Lyng Oddenvej	Landsby på Yderby Lyng Gribenvej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - Landsbybebyggelse	Blandet bolig og erhverv - 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



Griben 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