



5 Højby og omegn



5 HØJBY OG OMEGN

Højby og omegn ligger mellem Nykøbing og den nordlige del af Sejerø Bugt - få kilometer fra statsvejen Rute 21.

Højby er udpeget som centerby og har knap 3.000 indbyggere. Der findes fem mindre landsbyer i området. Sommerhusområdet helt mod vest, ud til Sejerø Bugt, er en del af det største sammenhængende sommerhusområde. Desuden findes et stort sommerhusområde ved Nyrup Bugt - mod Kattegat.

I området omkring Højby findes der flere anlæg til fritidsaktiviteter. Her kan nævnes et sommerland og to golfbaner, hvilket giver byen en særlig rolle i forhold til aktiv turisme og fritid.

Området, særligt nord for Højby, har store landskabsmæssige værdier i form af bløde morænebakker og flere søer, hvor mange er dannet efter tidligere graveaktivitet.

Om området

- Bytype: Centerby
- Indbyggere 2021: 1.450
- Udvikling siden 2010: -0,5 %
- Særlige funktioner: Rådhus, station, golfbane, sommerland, kro, hotel, skole, idrætshal og plejecenter.



Bystruktur Højby og omegn

5.1 BESKRIVELSE OG POTENTIALER

Højby rummer, trods sin beskedne størrelse, en lang række servicefunktioner som bl.a. rådhus, en af kommunens største skoler og et moderne plejecenter. Der findes flere nyere boligområder og flere er undervejs. De rekreative værdier i og omkring Højby er en vigtig faktor i byens bosætningsmæssige udvikling. I forhold til dagligvarehandel nyder Højby godt af at være lokaliseret centralt i forhold til sommerhusområder og samt på Nykøbing, hvor tilgængeligheden til handelen kan være lav i ferieperioden, grundet mange feriegæster, hvorfor flere tager til Højby for at handle, når der er pres på butikkerne i Nykøbing.

Højby er udbygget som henholdsvis en kirkelandsby og en stationsby. Hovedgaden løber øst-vestligt og udgør den gamle del af byen. Nord herfor findes Højby Sø. Byen er udbygget, primært med parcelhusbebyggelse, syd for hovedgaden. Station, skole, rådhus og det nyere detailhandelsområde knytter sig til fordelingsvejen Nyvej.

Det bynære landskab omkring Højby er karakteriseret ved store rekreative værdier. Kommunens største sø, Højby Sø, samt golfbane og mindre søområder grænser lige op til byen. De mindre søområder er opstået i forbindelse med reetablering efter grusgravning og er relativt nye områder i byen.



Højby og omegn

Der findes en del grønne områder i byen i tilknytning til skolen og nyere boligområder. Selve idrætshallen der lå uden for byen brændte og en ny hal opføres nu i Højby ved skolen. Rådhuset i Højby skal også udbygges og de forskellige administrationer samles under ét tag. Disse tiltag etableres her for at skabe naturlige mødesteder i Højby.

Højbys udvikling har over tid været et bredt øst-vestgående bælte syd for hovedgaden. De seneste år har udviklingen primært drejet sig om de sydlige arealer i takt med genetableringen af de tidligere grusgrave.

Bystrukturen består af en hovedgade og en 'ringvej' syd herfor med detailhandel skole, og Rådhus samt omgivende parcelhusområder.

Byrådet ønsker, at Højby udvikles til en bosætningsby med fokus på et aktivt fritidsliv og et bredt serviceudbud i nærområdet. Byen skal fungere som omdrejningspunkt for et aktivt liv for både fastboende og besøgende i relation til oplandet.

Stationsområdet

Stationsområdet er et vigtigt område i Højby, idet den gamle og den nye bydel begge relaterer sig hertil. En opgradering af stationsområdet, som et attraktivt mødested for byens borgere, vil løfte Højby. Dette skal laves på baggrund af en samlet plan for hele stationsområdet i sig selv samt i en sammenhæng med resten af byen.

I den samlede plan må ny bebyggelse og ombygning samt belægning, beplantning og inventar ikke være i konflikt med kulturhistoriske eller naturmæssige interesser. Der bør etableres en egentlig plads ved stationen med mulighed for ophold og samtænkning af trafik med tog, bus og bil samt bløde trafikanter. Bagarealet, på østsiden af stationen, betragtes som ankomst til byen fra golfbanen og det rekreative fritidsområde mod syd.

Jernbanestationens oprindelige bygninger er en del af den historiske kulturarv og skal derfor bevares. Dvs. bebyggelsens karakter skal respekteres ved vedligeholdelse, om- og tilbygning samt ved opsætning af skilte.

Butiksområder

Den primære handel foregår i centerområdet syd herfor, ved dagligvarebutikker. På baggrund af hovedgadens ændrede funktion – fra handelsgade til bolig og småerhverv, indskrænkes centerområdet til kun at omfatte området umiddelbart nordvest for stationsområdet, hvor der stadig foregår handel. Den resterende del af det tidligere centerområde ændres til at indeholde, hvad det allerede i praksis gør, blandet bolig og erhverv.

Det nyere butiksområde ved Nyvej kan udvides i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Bløde trafikanter adgang og ophold indtænkes ved kommende udvidelser og omdannelser. Stiforbindelser skal forbinde Højby Hovedgade og Nyvej bedre.

Adgang til rekreative områder

Umiddelbart nord for Højby ligger Højby Sø. Søen udgør et større, bynært rekreativt område. Dog er tilgængeligheden omkring søen noget begrænset. Højby lokalråd har arbejdet aktivt på at gøre det muligt at kunne gå hele vejen rundt om søen – bl.a. gennem etableringen af en trampesti.

Højby Sø i nord og søen ved Højbygårdsvej i syd ønskes forbundet med en grøn kile over det grønne område ved skole og ældrecenter. Offentlighedens adgang ønskes ligeledes styrket med et sammenhængende stisystem. Området udbygges ikke yderligere.

Med en gang- og cykeltunnel under banelegemet kan det rekreative område øst for banen forbindes med byen, således den offentlige adgang bedres. En sådan tunnel vil kunne indgå i en helhedsplan for Tindhuleområdet.



Højby Station

Byudviklingsområder

Byudviklingsområderne i syd skal understøtte det overordnede udviklingspotentiale for Højby med rekreative områder, stier og søer. Den østlige del er allerede lokalplanlagt. I det øvrige område udlægges, foruden parceller til enfamiliehuse, areal til regnvandsbassin (udvidelse af eksisterende sø mod vest) og stiforløb. Den rekreative del af området skal være offentlig tilgængelig, og særligt skal plejecentrets adgang til området indtænkes i den øvrige planlægning.

Det lavtliggende område, syd herfor, er udlagt til regnvandsbassin og andre tekniske anlæg. Endnu sydligere herfor findes et erhvervsområde med få udnyttede ejendomme. Dette område skaber mulighed for et større erhvervsområde tæt på Kirkeånsvejen.

Som en del af en samlet plan peges på et areal, der forbinder Højbygårdsvej med Lyngvej. Derved kan Ellingevej lukkes for biltrafik ved det problematiske vejkryds Lyngvej/Nyvej/Ellingevej og det bliver muligt at få adgang til plejecenter og rådhus direkte fra Lyngvej, uden at skulle passere Nyvej.

Byudviklingsområder i øst - Perspektivområde

Der udlægges et perspektivområde til boligudvikling øst for Højby, grænsende op til golfbanen. Området rummer i dag flere naturområder som skal indtænkes i en samlet plan for området. Derfor skal der udarbejdes en masterplan for området inden området kan bebygges. Eftersom området er udlagt til perspektivområde, kan det ikke udbygges på nuværende tidspunkt da Højby allerede rummer en betydelig rumlighed. Det forventes at området kan udbygges efter 2033.

5R3 Tinghuleområdet

Tinghuleområdet er et område på knap 40 ha, der er nord-sydgående fra Højby til Sommerland Sjælland. Mod vest afgrænses området af jernbanen og mod øst af Tinghulevej - lige op til golfbanen. Den nuværende anvendelse er blandet og rummer bl.a. en minkfarm og en hytteby.

I planlægningen tages der udgangspunkt i den enestående beliggenhed mellem forlystelsespark og golfbane, hvor en samlet plan for området forventes at kunne udnytte områdets potentialer i tråd med Højbys udviklingspotentialer som center for aktiv turisme.

Området udlægges som rekreativt område. Bebyggelse, der er i overensstemmelse med rekreative og fritidsaktive formål, tillades under hensyntagen til områdets naturværdier. Således kan der planlægges for at overnatningsmuligheder som weekend- og fritidshytter, campingpladser samt hotel- og restaurationsvirksomhed kan integreres i området.

Området skal planlægges gennem en samlet helhedsplan - et arbejde der er i gang. Planen indeholder bl.a. golfhytter, en sports- og aktivitetspark, en campingplads, et hotel og en multihal. I helhedsplanen skal det fremgå hvilke arealer, der kan anvendes til hvilke formål, ligesom den samlede sengekapacitet skal fremgå.

Endvidere skal der redegøres for en eventuel etapevis udvikling af området - altså i hvilken rækkefølge delområderne skal udvikles og hvorfor. Den pågældende arealanvendelse skal være i overensstemmelse med de naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og friluftsmæssige interesser i området. Adgangsforhold, nabohensyn og sammenhæng med Sommerland Sj., golfbanen og Højby skal ligeledes indtænkes i helhedsplanen.

Endelig vedtagelse af helhedsplanen kan først ske, når der er enighed mellem interessenter og lodsejere om planens afgrænsning, indhold og tidshorisont.



Højby Hovedgade



Højby Sø

5.2 LANDSBYERNE

5L1 Nyrup landsby

Landsbyen Nyrup ligger mellem Nykøbing og Sj. Odde. Størstedelen af landsbyen er omkranset af sommerhusområde og byen fungerer da også som en lokalby for sommerhusområdet med en købmandsbutik. Den vestlige del af byen vender ud mod det åbne land - tæt på jættestuen Troldhøj. Udbygning i denne retning, mod vest, vil derfor påvirke de kulturhistoriske elementer i landskabet. Landsbyafgrænsningen er tilrettet derefter.

Af hensyn til den eksisterende bebyggelse i landsbyen skal tre små arealer tilbageføres fra sommerhusområde til landzone efter kommuneplanens endelige vedtagelse. Selve bebyggelsen i Nyrup er af blandet bevaringsmæssig kvalitet. Den oprindelige landsby-kerne har flere bevaringsværdige landsbyhuse og gårde af blandet vedligeholdelsesmæssig stand. Der er kun foretaget få parcelhusudbygninger, hvorfor landsbyen hovedsagelig er intakt i sin helhed. Landsbypræget bør beskyttes, ikke mindst for at markere at der hér findes et bysamfund i forhold til det omgivende sommerhusområde og det omgivende kulturhistoriske landskab med fortidsminder og inddæmmede sø.

Bevaringsværdig bygning Troldhøjvej 22 SAVE - værdi 3

5L2 Stenstrup landsby

Stenstrup består af få gårde og landsbyhuse samt det over 100 år gamle forsamlingshus, der er fredet efter bygningsfredningsloven. Der findes flere velbevarede bebyggelser, eksempelvis det tidligere Stenstrup Museum, som nu er indrettet til beboelse. Landsbyen er omgivet af landbrugsland og spredt bebyggelse. Godt 500 m fra landsbyen findes Rute 21, der adskiller den omfattende sommerhusbræmme ud mod Sejerøbugten fra det åbne land. Der er ingen udbygningsmuligheder i landsbyen ud over tilbygninger til eksisterende byggeri eller nybyggeri efter nedrivning.

5L3 Tengslemark landsby

Tengslemark landsby ligger langs Oddenvej, der forbinder Nykøbing og Sj. Odde. Bygningerne anvendes til landbrugserhverv og boliger og der findes en kommunal daginstitution, der også er specialiseret til børn med handicap. Landsbyen ligger på kanten af den inddæmmede og tørlagte Klintsø i et opdyrket landbrugsland. Nordvest herfor findes Sonnerup Skov - oprindeligt anlagt som sandflugtsplantage, senere udvidet. Der støder en minkfarm op til landsbyen. Særligt mod nord er der relativt få bebyggelser - dels grundet den opdyrkede søbund og dels skoven. Den tidligere søs afgrænsning ses tydeligt fra Tengslemark. Ny bebyggelse skal respektere et klassisk landsbyhus i bygningskrop og materialevalg.

Syd for landsbyen er areal udlagt til et rensningsanlæg til betjening af det nordlige Odsherred. Den nærmere placering skal tage hensyn til naturværdierne i området og den visuelle påvirkning af kysten.

5L4 Gudmindrup landsby

Gudmindrup landsby ligger mellem Højby og sommerhusområdet ved Gudmindrup og Tengslemark Lyng. Selve landsbyen består af få gårde med landbrugserhverv samt et par landsbyhuse beliggende ud til vej. Der er anlagt en ni-hullers golfbane syd for landsbyen.

5L5 Stårup landsby

Landsbyen Stårup ligger mellem Nykøbing og Højby og har derfor en del gennemkørende trafik. Landsbyen er omkranset af åbent land på alle sider, der dog i stort omfang er bebygget med landhuse og gårde.

Stårup afviger fra mange andre landsbyer i Odsherred ved at have en del erhverv inden for bygrænsen - herunder en egentlig produktionsvirksomhed. Landsbyen rummer desuden et mindre parcelhusområde og enkelte traditionelle landsbyhuse, der hovedsageligt findes ud til de gennemkørende veje. Der er lokalplanlagt for to parceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold mod øst.

Landsbyen er fuldt udbygget og indeholder, bortset fra en gravhøj, ikke særlige bevaringsmæssige eller kulturhistoriske elementer. I det omkringliggende landskab findes mange synlige gravhøje.

5.3 SOMMERHUSOMRÅDER

5S1 Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord

Området består af omkring 5.000 sommerhuse, som ligger i en bræmme på op til 2 km langs kyststrækningen ved Sejerø Bugt. Denne er strandbeskyttet og grænser op til internationalt Natura 2000-område (EU-habitatområde og EF-fuglebeskyttelsesområde). Der er desuden udpeget flere beskyttede naturtyper og økologiske forbindelser i området - særligt ud mod strandarealerne. Dele af området, mod kysten, er fredet ved kendelse. Den sydlige del af rammeområdet grænser op til Korevlerne, der er laguneøer med bagvedliggende laguner.

Bebyggelsen er traditionel sommerhusbebyggelse dog med enkelte bevaringsværdige ejendomme, spredt i området. Enkelte ejendomme i området er feriekolonier, ligesom der findes flere serviceerhverv til områdets daglige forsyning som købmand, minigolf, restaurant, erhverv som træfældning og mindre butikker.

Lyngvejen

Fra Ellinge Indhegning i nord til Hønsingevej i syd er flere steder et uharmonisk vejforløb med skiltning, hegn, trafikdæmpende foranstaltninger og forskellig bebyggelse. En samlet plan skal forbedre vejforløbet, så det bliver mere rettet mod bløde trafikanter. Der skal også laves pladsdannelse centrale steder på strækningen. Forbedringerne af vej og vejudstyr skal ligeledes forbedre det fysiske miljø og følges op af politik for skiltning, hegning og beplantning på strækningen. Samlet set skal strækningen genskabes som et rum, hvor de mange besøgende i området kan færdes trygt til fods og på cykel.

5LA1 Korevlerne

Korevlerne er et naturområde beliggende langs den nord-sydgående kyst mod Sejerø Bugt. Kystaktiviteten betyder, at området er meget dynamisk og i den sydlige del findes egentlige laguneøer. Der foregår aflejring af sand fra både nord og syd og området sander således til og bevæger sig vestover. Således kan der geologisk spores hele syv sæt af tidligere barriereøer med laguner i det bagvedliggende sommerhusområde. At området er så lavtliggende, og at strandplanet har så lav en hældning betyder, at området er meget følsomt over for havspejlsstigninger.

Foruden de geologiske værdier i området findes der også meget høje naturbeskyttelsesværdier. Således findes både udpegninger vedrørende Natura 2000, strandbeskyttelseslinje, fredninger samt forskellige beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3. Offentligheden har adgang til en stor del af området, der således også har meget høje rekreative værdier.



Tengslemark landsby

Zonestatus har afgørende betydning for mulighederne for implementering af Natura 2000. Mulighederne for at beskytte værdifuld natur er størst i landzone, hvorfor områdets fremtidige zonestatus som beskrevet skal være landzone.

Afgrænsningen af området er sat således, det inkluderer Natura 2000-område eller fredet område, der grænser op til et sådant. Der skal i området være særlige beskyttelsesforhold, som i forvejen begrænser områdets udnyttelsesværdi, for ikke at stille grundejere væsentligt ringere ved ændring af zonestatus; i dette tilfælde strandbeskyttelseslinje.

Grundet materialetransporten i kystmiljøet ændres afgrænsningen mellem vand og land løbende. Der er derfor en del vand inden for afgrænsningen - selv om kun landområder kan reguleres i en kommuneplan.

5R4 Lyngborgen

Feriekolonien Lyngborgen er en 3,3 ha stor ejendom beliggende ud til et fredet lyngklædt areal mod Sejerø Bugt. Arealet må ikke udstykkes til selvstændig feriehusbebyggelse. Ved en evt. ændret anvendelse kan yderligere bebyggelse ske i umiddelbar tilknytning til den eksisterende ejendom - se kort med muligt byggefelt over Lyngborgen, hvor den mørke skravering angiver muligt byggefelt.

Ejendommen kan, foruden feriekoloni, fremtidigt anvendes til naturformidlingscenter eller feriehusbebyggelse. Bygningernes bevaringsværdi og naturbeskyttelsen i området skal sikres i tilfælde af ændringer. For turistpolitiske overvejelser om feriekoloniers mulige ændrede anvendelse henvises til kommuneplanens del 1, Redegørelse, kapitel 6.0 Ferie og fritid.

5R5 Kongelejren

Det 2,8 ha store område ligger lige ud til Lyngvejen. Der er ikke registreret beskyttede naturtyper på ejendommen. Området benyttes til feriekoloni og vil, ved eventuelt ophør af dette, kunne anvendes til feriehusbebyggelse. Arealet kan ikke udstykkes til selvstændige sommerhusgrunde. For turistpolitiske overvejelser om feriekoloniers mulige ændrede anvendelse henvises til kommuneplanens del 1, Redegørelse, kapitel 6.0 Ferie og fritid.



Lyngborgen



Lyngborgen: Muligt byggefelt

5.4 RAMMER FOR HØJBY

Område-nr.	5B1	5B2	5B3	5B4
Navn	Boligområde Vestervangen	Boligområde Byvænget	Boligområde Nygårdsvej	Boligområde Musikbyen
Anvendelsesformål	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav	Boligområde - Blandet boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger				Ved tæt-lav dog maks. bebyggelsesprocent 40 %
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5B5	5B6	5B7	5B8
Navn	Boligområde Stenbjerggård	Boligområde Hjørnegården	Boligområde Brynshøj	Boligområde Nyrupvej
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde - Blandet boligområde	Boligområde Åben-lav	Boligområde Åben-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelsesprocent 40 %	Ved tæt-lav dog maks. bebyggelsesprocent 40 %		
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

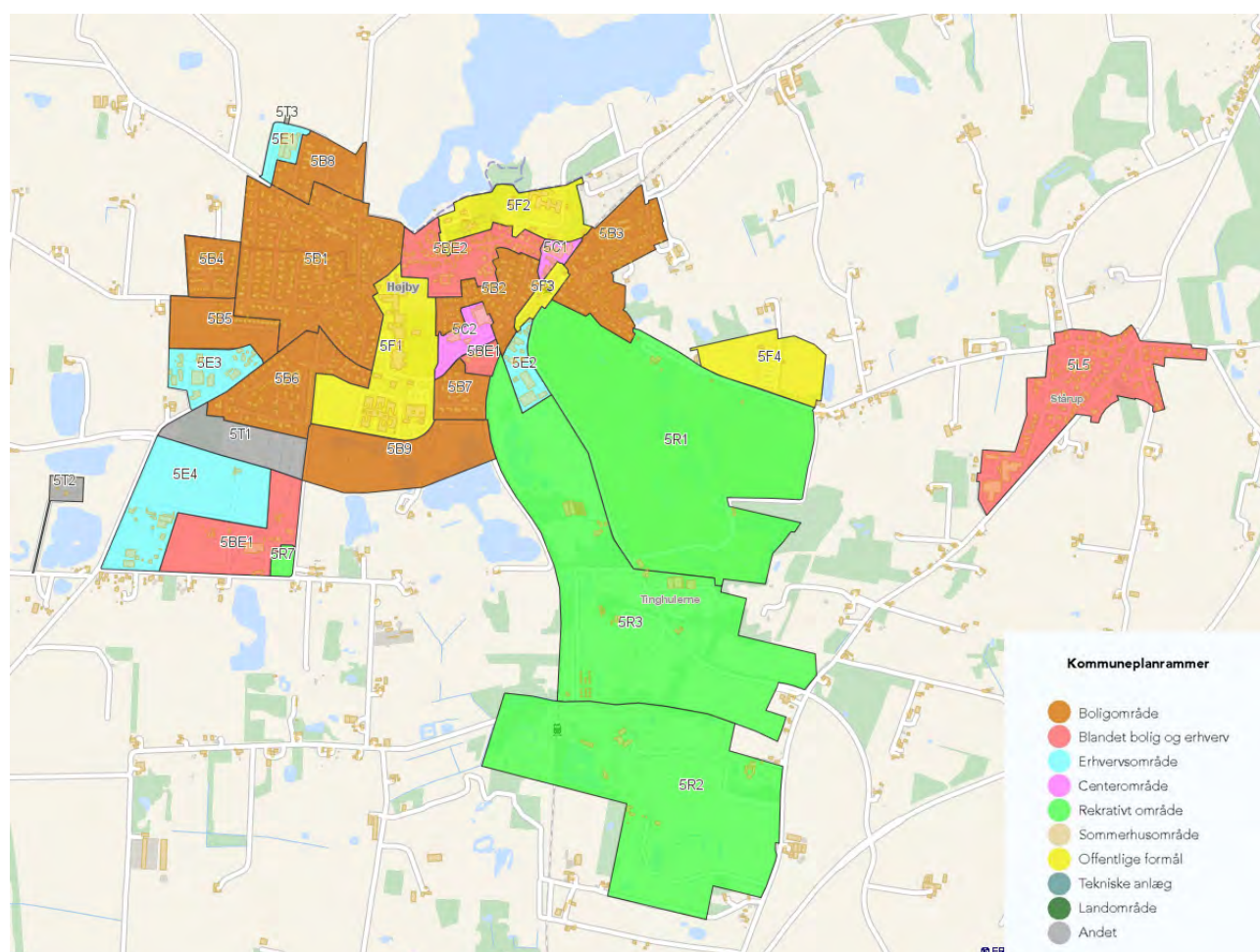
Område-nr.	5B9	5BE1	5BE2
Navn	Boligområde Syd for Højbygårdsvej	Bolig og erhverv ved Brynshøj	Højby Hovedgade Vest
Anvendelsesformål	Boligområde - Blandet boligområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde	Blandet bolig og erhverv - Blandet byområde
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	50
Maks. etageantal	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Byudviklings-område. Ved tæt-lav dog maks. bebyggelses-procent 40 %	Miljøklasse 1	
Nuværende zone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5BE3	5C1	5C2	5E1
Navn	Blandet bolig og erhverv	Højby Hovedgade Øst	Højby ny handelscenter	Erhvervsområde Egetoftevej
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv	Centerområde - Butiksgade blandet med bolig	Centerområde - Område til butiksformål - Større butiksareal	Erhvervsområde Lettere industri
Maks. bebyggelsesprocent	50	50	50	40
Maks. etageantal	1,5	2	2	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger		Se retningslinjer Del 1 for detail-handel mht. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Se retningslinjer De l1 for detail-handel mht. rummelighed og tilladte butiks-størrelser	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv.
Nuværende zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5E2	5E3	5E4	5F1
Navn	Erhvervsområde ved Tinghulevej	Erhvervsområde Håndværkerlyngen	Erhvervsområde Ellinge Huse	Højby skole, rådhus, Højbyhal, institutioner
Anvendelsesformål	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde Lettere industri	Erhvervsområde Tungere industri	Område til offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	40	50
Maks. etageantal	2	1,5	1,5	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	11
Bemærkninger	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv	Miljøklasse 1-2. Mulighed for boliger i tilknytning til erhverv.	Miljøklasse 3-5	
Nuværende zone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone

Område-nr.	5F2	5F3	5F4	5R1
Navn	Højby Kirke og Ellingebjerg	Højby Station	Højbyhallen	Odsherred Golfbane
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål - Jernbanestation	Område til offentlige formål - Kulturelle institutioner	Rekreativt område - Golfbaner
Maks. bebyggelsesprocent	40	40	10	10
Maks. etageantal	1,5	2	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	12	8,5
Bemærkninger	Ejendom matr. nr. 1. Det kan anvendes til hotel, kursus og conferencecenter samt madproduktion		Idrætshaller, baneanlæg, klubhuse mv. Bebyggelse skal indpasses i de landskabelige omgivelser	
Nuværende zone	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone

Område-nr.	5R2	5R3	5R6
Navn	Sommerland Sjælland	Tinghuleområdet	Minigolf - Højby
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Forlystelsesanlæg	Rekreativt område	Rekreativt område
Maks. bebyggelsesprocent	10	10	10
Maks. etageantal	2	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Bemærkninger	Feriehus-bebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser	Feriehus-bebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser	
Nuværende zone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone

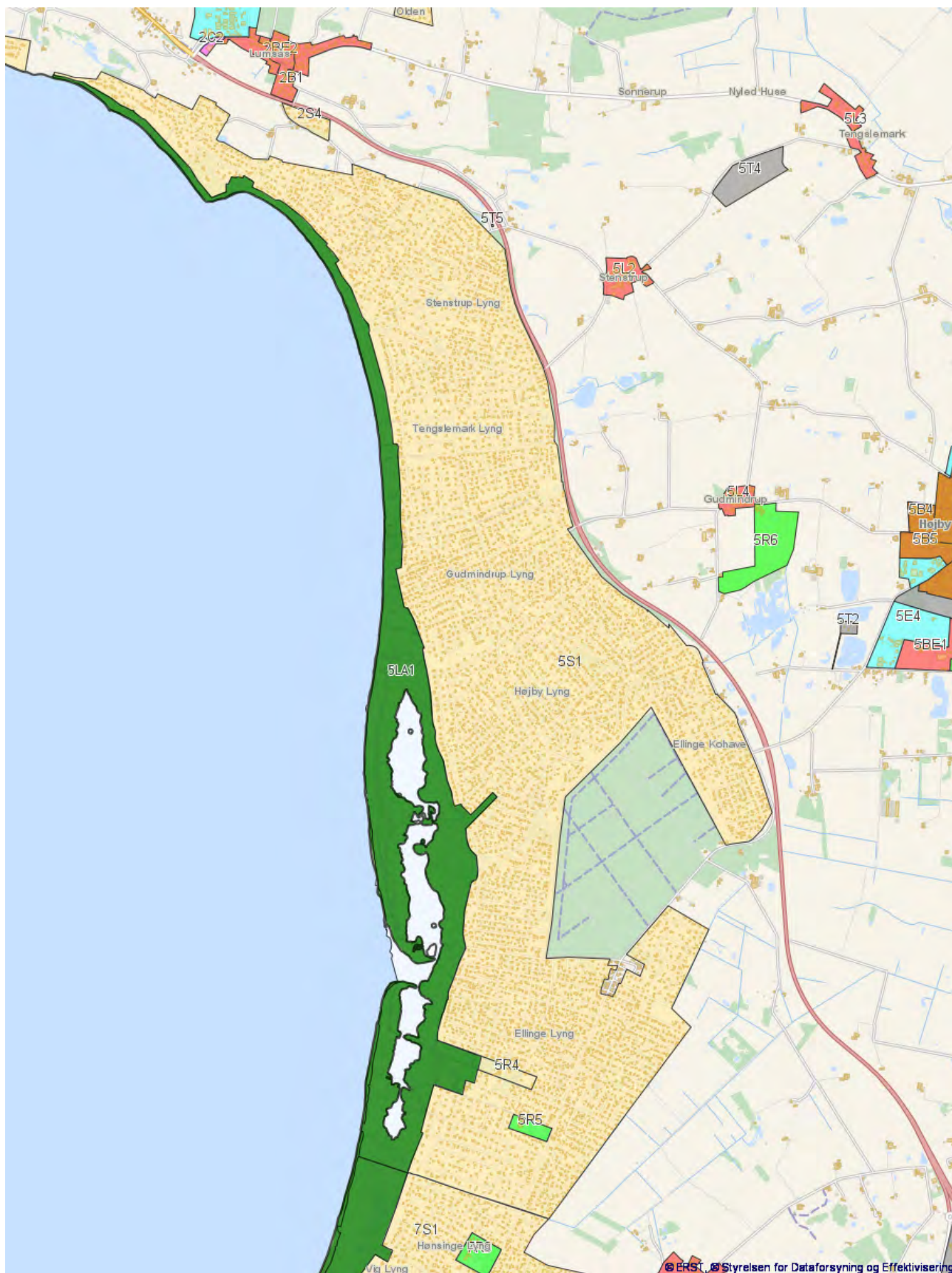


Højby

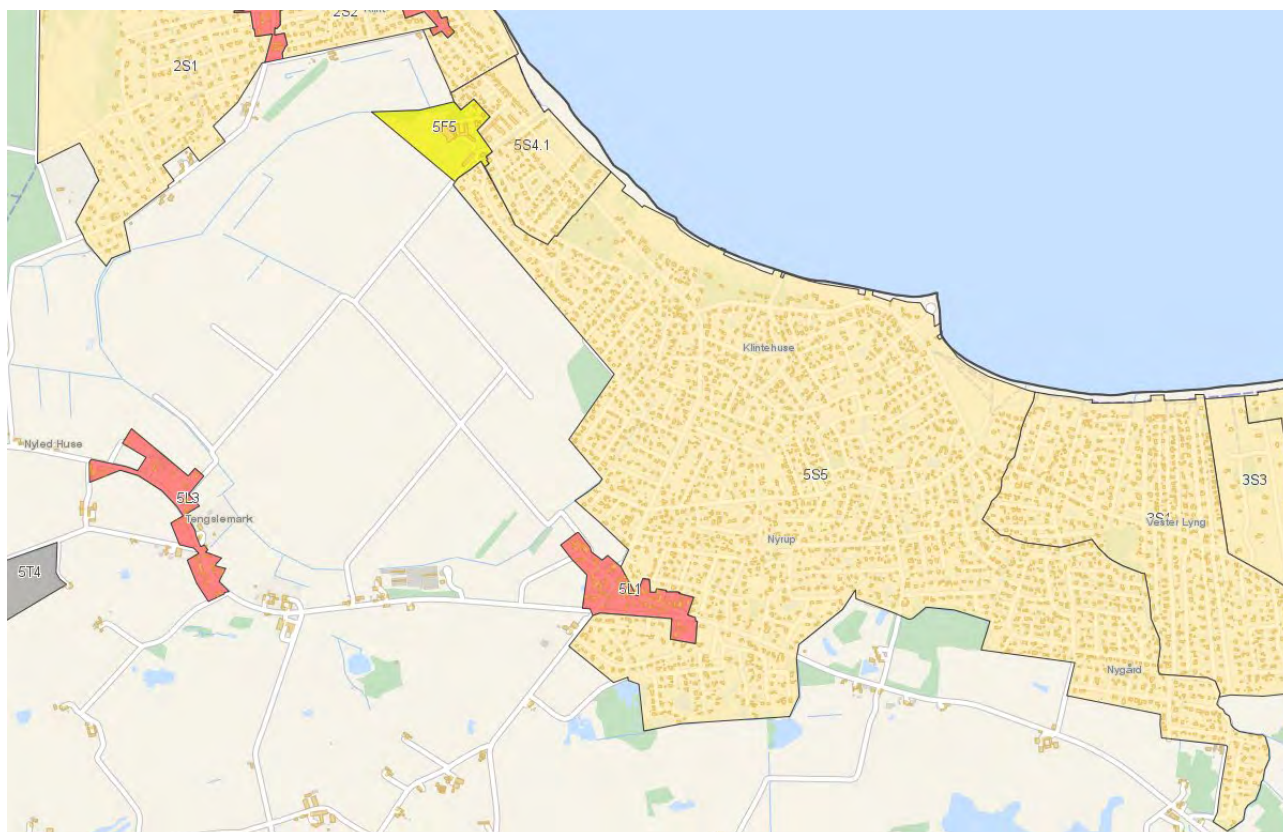
5.5 RAMMER FOR LANDSBYER

Område-nr.	5L1	5L2	5L3	5L4
Navn	Nyrup	Stenstrup	Tengslemark	Gudmindrup
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv – Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv – Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv – Landsby-bebyggelse	Blandet bolig og erhverv – Landsby-bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maks. etageantal	1,5	1,5	1,5	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Nuværende zone	Landzone og sommerhus-område	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	5L5	5S1	5S4	5S5
Navn	Stårup	Sommerhus-område Sejerø Bugt Nord	Kosmos Ferieby	Sommerhus-området Nyrup Bugt
Anvendelsesformål	Blandet bolig og erhverv – Landsby-bebyggelse	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Maks. bebyggelsesprocent	30	15	20	15
Maks. etageantal	1,5	1	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	5	7	5
Bemærkninger			Sommerhuse og kursusaktivitet - omfattet af bevarende lokalplan 2020-02	
Nuværende zone	Landzone	Sommerhus-område	Sommerhus-område	Sommerhus-område
Fremtidig zone	Landzone	Sommehus-område	Sommehus-område	Sommehus-område



Sommerhusområde mv. ved Sejerø Bugt



Nyrup landsby og sommerhusområder nord for Højby

5.6 ØVRIGE RAMMEOMRÅDER

Område-nr.	5F5	5LA1	5R4	5R5
Navn	Klintsøgård Ildrætsefterskole	Korevlerne	Lyngborgen	Kongelejren
Anvendelsesformål	Område til offentlige formål - uddannelses- institutioner	Landområde - Større naturområde - Strandareal	Sommerhus- område - Feriehus- bebyggelse	Sommerhus- område - Feriehus- bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	15		15	15
Maks. etageantal	1,5		1	1
Maks. bygningshøjde	8,5		5	5
Bemærkninger	Efterskole, højskole eller anden almen kursusvirksomhed	Må ikke udstykkes eller bebygges	Må ikke udstykkes	Må ikke udstykkes
Nuværende zone	Landzone	Landzone og sommerhus- område	Sommehus- område	Sommehus- område
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Sommerhus- område	Sommehus- område

Område-nr.	5R6	5T1	5T2	5T3
Navn	Mensalgårdens Golfbane	Ved Traneled	Højby Renseanlæg	Antennemast
Anvendelsesformål	Rekreativt område - Golfbaner	Tekniske anlæg Overløbsbassin	Tekniske anlæg Rensningsanlæg	Tekniske anlæg - Kommunikations-anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	10	10	40	10
Maks. etageantal	1,5	1	1,5	1
Maks. bygningshøjde	8,5	5	8,5	5
Nuværende zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone

Område-nr.	5T4	5T5
Navn	Tengslemark Rensningsanlæg	Mobilstation, Stenstrupsvej.
Anvendelsesformål	Tekniske anlæg - Rensningsanlæg	Tekniske anlæg - Mobilstation
Maks. bebyggelsesprocent	30	
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygningshøjde	12,5	42,5
Nuværende zone	Landzone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone	Landzone