

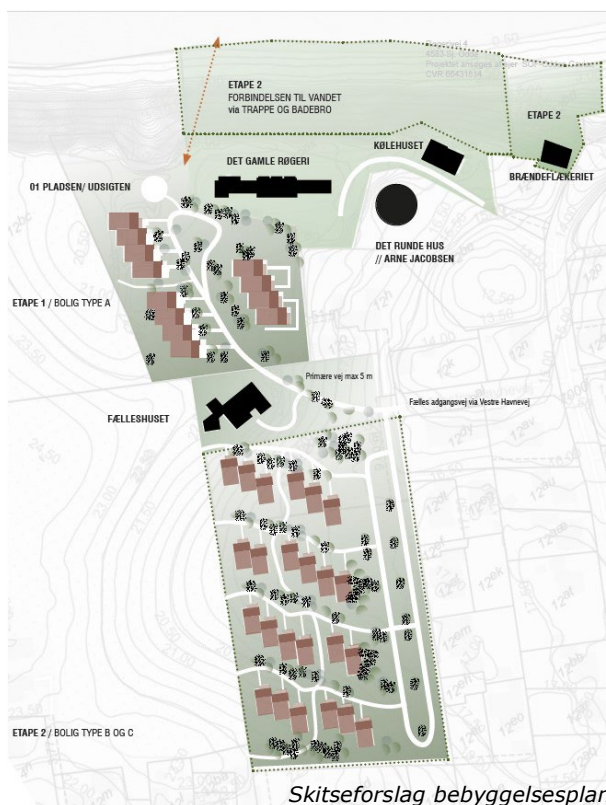
Startredegørelse

Ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen

I den indledende fase af lokalplanprocessen, hvor anmodningen afklares, foretager planteamet en stedsanalyse af det forelagte idéoplæg/skitseforslag i samarbejde med relevante fagområder. Analysens resultater sammenfattes i en startredegørelse, som vedlægges anmodningen, når den sendes til politisk behandling.

Faktaark

- Opførelse af ferieboliger og evt. helårsboliger
- Etablering af trappe med adgang til badebro og sauna
- Nedrivning af tre lagerbygninger
- Renovering af eksisterende 70'er villa til fælleshus
- Bevaring og renovering af det gamle røgeri og kølehus



Introduktion

I november 2024 fik Odsherred Kommune forsøgstilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme efter Planlovens § 4 a, stk. 1 til projektidéoplægget *Ferieboliger ved det gamle Røgeri* i Havnebyen. Forsøgstilladelsen giver kommunen tilladelse til at udarbejde det planmæssige grundlag for idéoplægget.

Forsøgstilladelsen gives under forudsætning af, at de fastsatte vilkår i forsøgsordningen overholdes i den efterfølgende planlægningsproces.

Følgende vilkår, som er fastsat af forsøgstilladelsen, skal integreres i den videre planlægning:

- Potentiale til at skabe vækst og udvikling i kyst- og naturturismen og tiltrækning af turister.
- Sikre tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter i området eller omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger til nye turismeformål.
- Varetage eksisterende natur- og landskabsværdier knyttet til kystlandskabet og naturværdier, sikre offentligheden adgang til kystlandskabet og at projektet indpasses arkitektonisk i landskabet.
- Integrere hensyn til naturen og gennemføre tiltag, der forbedrer naturkvaliteterne og skaber gode naturoplevelser.

Stedsanalysen har identificeret fire centrale temaer, der kan bidrage til at understøtte politiske målsætninger og strategier. Det er nødvendigt med yderligere fokus og bearbejdning af disse temaer i den videre planlægning i samspil med vilkårene i forsøgsordningen:

1. Forbindelser og fællesskab
2. Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø
3. Hensyn til natur og landskab
4. Klimatilpasning og ressourceforbrug

Nedenfor følger en nærmere beskrivelse af de enkelte temaer samt deres tilknytning til politiske mål og strategier.

1. Forbindelser og fællesskab

Politiske mål:

Kommunens status som Danmarks største sommerhuskommune skaber særlige mobilitets- og infrastrukturudfordringer, der skal tages hensyn til i planlægningen (*Trafikplan*). Den strategisk fysiske udviklingsplan anbefaler at der skabes stærkere fysisk og mental forbindelse mellem Røgeriet og havneområdet. En målsætning i kommunens *Handicappolitik* er at understøtte tilgængelighed og bevægelsesfrihed for den enkelte borger i mødet med samfundet og omgivelserne. I *Ensomhedsstrategien* er det centralt, at den måde, hvorpå byrum, grønne områder og offentlige bygninger udformes, indrettes og bruges, kan bidrage til at skabe flere møder mellem mennesker. I planlægningen er det derfor vigtigt at overveje, hvordan man udnytter mulighederne for at skabe fysiske mødesteder i eksisterende bygninger og integrerer tiltag mod ensomhed i nye byggeprojekter.

Den videre planlægning:

Lokalplanen skal sikre gode forbindelser mellem lokalplanområdet, Røgeriet og havnebyen. Forskellige løsninger på vejadgang skal afsøges og afvejes (hensigtsmæssig fordeling af trafikken). Det skal vurderes, hvordan man bedst kommer ind og ud af området, og der skal tages hensyn til tilslutningen til det eksisterende vej- og stinet. Parkeringsbehovet og parkeringspladsers placering skal gennearbejdes.

Forsøgsordningen rummer et betydeligt potentiale for at skabe stærke synergier mellem forbindelser, fællesskab og naturoplevelser (menneskers sundhed). Der skal skabes sammenhængende og oplevelsesrige stiforbindelser internt og evt. eksternt i området med respekt for natur og landskab i overensstemmelse med forsøgsordningen. Det skal undersøges nærmere, hvordan bløde trafikanter med forskellige behov kan bevæge sig rundt i området. Der skal udforskes og indarbejdes tiltag, der fremmer sociale mødesteder i naturen/landskabet og i eksisterende bygninger. Det bør overvejes, hvordan sociale møder blandt brugerne af ferieboligerne og området (lokalsamfundet) kan understøttes. Det er også behov for at undersøge, hvordan fælleshuset kan bidrage til at fremme fællesskaber. Fælleshusets virke (formål) for fremtidige brugere og lokalsamfundet bør specificeres nærmere.

2. Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø

Politiske mål:

Kommunens *Arkitekturpolitik* har som hovedmål at højne kvaliteten af det byggede miljø, bevare den arkitektoniske kulturarv, fremme samspillet mellem arkitektur og omgivelser, give

nyt liv til eksisterende bygninger samt sikre naturværdier og integrere beplantning og stier i nybyggeri.

Den videre planlægning:

En del af planområdet ligger inden for Havnebyens kulturmiljø, der har høj bevaringsværdi. Kulturmiljøet, herunder fiskerøgeriet tegnet af Arne Jacobsen, fortæller historien om det maritime samt kulturen og erhvervet omkring fiskeri i Havnebyen. Den kommende lokalplan har en enestående mulighed for at styrke den lokale stedsidentitet, hvis det sikres at nybyggeriet tilpasses omgivelserne, herunder arkitekturen, landskabet og det historiske miljø på havnen.

Røgeriet med tilhørende kølehus er bygninger med høj kulturhistorisk værdi. Derudover er de en væsentlig attraktion med stort potentiale for at understøtte Havnebyen som kraftcenter for turisme. Det er afgørende at bevare bygningerne for fremtiden og undersøge potentialet for at give dem nyt liv gennem nye anvendelser, herunder turismemål, i overensstemmelse med forsøgsordningen. Lokalplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer bygningernes bevaring og ydre fremtræden.

3. Hensyn til natur og landskab

Politiske mål:

I *Kommuneplan 2021-2033* og *Planstrategi 2023* lægges der vægt på, at der skal tages hensyn til den bevaringsværdige natur, reserveres plads til natur og understøtte biodiversiteten i byudviklingen. Der skal stilles krav til beplantning med hjemmehørende arter, der understøtter biodiversiteten. *Arkitekturpolitikken* har målsætninger om, at ny bebyggelse tager udgangspunkt i landskabet og tilpasses landskabets særlige kvaliteter og at eksisterende beplantning med høj natur- og landskabsarkitektonisk værdi bevares.

Den videre planlægning:

Forsøgsordningen forudsætter, at projektet planlægges og udføres under særlig hensyntagen til natur- og landskabskvaliteterne i området, og der stilles vilkår om varetagelse af eksisterende natur- og landskabsværdier. I lokalplanen skal det sikres, at offentlighedens adgang til kysten, placeringen af trappen og andre tiltag respekterer det beskyttede overdrev (§ 3) og arealfredningen.

Der er behov for yderligere drøftelser om områdets udformning for at sikre at natur- og landskabsinteresserne varetages på passende vis. Bebyggelsesplanen skal sikre tilstrækkelig plads til naturindhold af høj kvalitet. For at sikre dette, stiller administrationen krav om en beplantnings- og landskabsplan, der indeholder retningslinjer for anlægsfasen, jordforhold, drift og vedligeholdelse (naturpleje).

4. Klimatilpasning og ressourceforbrug

Politiske mål:

Forebyggelse af oversvømmelse og erosion og vandhåndtering er centrale temaer i *Kommuneplan 2021-2033* og *Spildevandsplanen*, og der skal planlægges for dette i henhold til Planloven. I kommunens *Klimaplan (DK2020)* er målet, at 50% af alle nybyggerier i kommunen i 2030 skal integrere klimavenlige løsninger. *Klimaplanen* lægger vægt på, at klimatilpassede bydele skaber merværdi og sikrer borgernes langsigtede økonomi.

Arkitekturpolitikken lægger vægt på at fremme klimavenlig arkitektur og byggeri og har til hensigt at sikre, at klimahensyn indtænkes i de indledende faser af planlægningen.

Den videre planlægning:

For at mindske risikoen for oversvømmelser og sikre, at ændringerne i arealanvendelsen ikke forværrer forholdene i de nærliggende områder, skal afværgeforanstaltninger, såsom regnvandshåndtering, permeable overflader og dræning, indtænkes tidligt i planprocessen. Derfor er det et krav fra administrationen, at der udarbejdes en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen skal analysere og indeholde vilkår om effektiv vandhåndtering (afværgeforanstaltninger), der skal indarbejdes som retningslinjer i lokalplanen jf. Planlovens krav om forebyggende planlægning for oversvømmelse og erosion. Afværgeforanstaltninger skal integreres i omgivelserne og landskabet, være rekreative, bidrage til biodiversitet og være fleksible, så de kan tilpasses fremtidige ændringer i risikobilledet. Parallelt med lokalplanprocessen, skal der udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen, der sikrer at området planlægges og udføres separatkloakeret. For at imødegå erosion på mellemlang og lang sigt anbefales kystfodring som en løsning, hvilket planlægningen ligeledes bør tage i betragtning.

Lokalplanen har potentiale til at fremme mere grønne og miljøvenlige byggerier i Odsherred i tråd med Klimaplanen, hvor ressourceforbruget indtænkes og reduceres allerede i planlægningsfasen. I planlægningsfasen er der forskellige strategier, der kan anvendes for at minimere ressourceforbruget. Disse omfatter overvejelser om arealudnyttelse, herunder placering og udformning af bygninger i forhold til det eksisterende terræn, materialevalg, bevarelse og transformation af eksisterende bygninger, genbrug og genanvendelse af bygningsdele samt optimering af befæstede arealer, naturindhold og anvendelse af grønne forsyningsløsninger. Disse emner vil blive drøftet i det videre planlægningsarbejde.

I ansøgningen til forsøgsprojektet er der lagt vægt på bæredygtighedspotentialer og bæredygtighedscertificering i forbindelse med nybyggeriet. Skitseforslaget indeholder flere lovende elementer, der foreslår:

- grønne tage med sedum-bevoksning, for at indpasse byggeriet i landskabet, fremme naturkvaliteten og håndtere regnvand
- lodrette træbeklædninger i en rød tone med reference til Røgeriet
- formgivning der mindsker arealforbruget
- sokkeludstykning på pælefundamenter for at skåne det oprindelige landskab mest muligt, samt minimere udgravning og anvendelse af beton i terrændæk

I 2025 træder markant skærpede klimakrav i bygningsreglementet i kraft. Ud over kravet om livscyklusvurdering (LCA-beregninger) for byggeriet før ibrugtagningstilladelse, vil der også være skærpede grænseværdier for CO₂-udledning fra nybyggeri, herunder ferieboliger. Genbrugsmaterialer tæller som klimaneutrale i LCA-beregningen, og omdannelse og renovering er undtaget fra LCA-beregningskravet. Lokalplanen er en oplagt mulighed for at arbejde med reduktion af ressourceforbrug og afprøve tidlig LCA-beregning i praksis, hvilket, udover at reducere ressourceforbruget, kan forenkle bygherrens proces i forbindelse med byggetilladelse. I Planteamet har de nødvendige værktøjer til rådighed og anbefaler derfor, at dette arbejde igangsættes.