

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 2 for rammeområde 1.BL.38
– Blandet bolig- og erhvervsområde
på Rådhusgade 54

Marts 2018



INDLEDNING

Med tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017-2029 udlægges et nyt rammeområde 1.BL.38 med større rummelighed for at muliggøre lokalplanlægning for en etagebebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål på Rådhusgade 54 i Odder.

De gældende bestemmelser for rammeområde 1. BL. 38 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 100, et maksimalt etageantal på 3 og en maksimal bygningshøjde på 12,5 m.

I kommuneplantillægget åbnes der i område 1 BL 38 mulighed for en bebyggelsesprocent på 135, maks. 4 etager og en maks. samlet bygningshøjde på maks. 15 m på Rådhusgade 54.

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 1, har forslag til tillæg nr. 2 til kommuneplan 2017-2029 været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 11. oktober til den 6. december 2017.

Planforslaget udleveres ved henvendelse til Team Plan eller Borgerservice på Rådhuset.

Planforslaget kan også ses og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.plansystem.dk

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget afleveres eller sendes til Team Plan, Rådhusgade 3, 8300 Odder eller som mail til plan@odder.dk, så de er Odder Kommune i hænde senest den 7.december 2017.

Oplysning om kommuneplanens retsvirkninger

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan.

Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Baggrund for kommuneplantillægget

Tilføjelserne til rammeområde 1.BL.38 skal muliggøre lokalplanlægning for en etagebebyggelse på Rådhusgade 54 i Odder.



Rammeområdets afgrænsning på kort

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.BL.38
Status	Forslag
Generel anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	19. marts 2018
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	135 %
Max. antal etager	4 etager
Max. bygningshøjde	15 m
Max. miljøklasse	1
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, etageboliger, med mulighed for at indrette erhverv som kontorvirksomhed, klinikker og lignende inden for miljøklasse 1 virksomheder. Kontorvirksomhed som administration, advokat, revisor, arkitekt, ingeniør, datarådgivning, pengeinstitut og lignende. Klinikker som fysioterapeut, kiropraktor, læge, tandlæge, terapi og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 2 medfører ingen konflikt med kommunal sektorplanlægning.

Lokalplan

I henhold til planlovens bestemmelser skal der tilvejebringes en lokalplan, før der kan ske anvendelse af rammeområdet til en samlet etageboligbebyggelse.

Sideløbende med tillæg nr. 2 til kommuneplan 2017 udarbejdes derfor forslag til lokalplan nr. 1138 for blandet bolig- og erhvervsformål på Rådhusgade 54 i Odder.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Hensyn til produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og redegøre for, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen. Det er i denne sammenhæng virksomheder, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Der er derfor foretaget en screening af dette tillæg til kommuneplanens indvirkning på miljøet. Inden for en radius af 500 m ligger en enkelt produktionsvirksomhed, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Da kommuneplantillæg nr. 2 ikke ændrer på afgrænsningen af rammeområde 1 BL 38 - i forhold til områdets areal i kommuneplan 2017-2029, og ikke ændrer anvendelsen af rammeområdet, vil kommuneplantillæg nr. 2 ikke kunne være anledning til, at virksomheder i bydelen pålægges ændrede, endsige skærpede miljøkrav.

Der er som forudsætning for planlægningen foretaget støjberegninger, som viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj og trafikstøj hverken forventes overskredet i forhold til de forventede anvendelser i centerområdet eller af tilstødende ejendomme. Da centerområder kan have mange forskellige anvendelser, kan det ikke helt udelukkes, at der senere kunne opstå miljøkonflikter. Derfor sikrer den sideløbende lokalplanlægning etablering af fysiske støjafskærmninger, hvis konkrete støjmålinger senere skulle vise, at støjgrænseværdierne eventuelt ikke kan overholdes i forhold til kommende anvendelser.

Lov om miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LOV nr. 425 af 18/05/2016), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at en realisering af forslag til tillæg nr. 2 til kommuneplan 2017 og lokalplan nr. 1138 ikke kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Odder Byråd har derfor jf. lovens § 10 truffet afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planforslagene.

Ved begrebet miljø forstås den biologiske mangfoldighed, bæredygtighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

De miljøtemaer, sektorer og forhold i den fysiske planlægning, der er vurderet, fremgår af screeningen, som kan ses ved henvendelse på rådhuset.

Afgørelsen og en klagevejledning offentliggøres sammen med de planforslag, miljøscreeningen vedrører.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til planlovens § 24 vedtages forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017-2029 af Byrådet den 9. oktober 2017 til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 11. oktober til den 6. december 2017.


På Byrådets vegne



Uffe Jensen

Borgmester

/



Henning Haahr

Kommunaldirektør

I henhold til Planlovens § 30 vedtages tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017-2029 endeligt den 19. marts 2018.

På Byrådets vegne



Uffe Jensen

Borgmester

/



Henning Haahr

Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Byrådets vedtagelse af tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017-2029 bekendtgøres offentligt den 20. marts 2018.

Odder Kommune
Rådhusgade 3, 8300 Odder
8780 3333
www.odder.dk
plan@odder.dk

