

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 3 for område 1.B.43 – Bolig-
område ved Kildegade
Rammeområde

November 2017



INDLEDNING

Med tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 udlægges rammeområde 1.B.43 for at muliggøre lokalplanlægning for blandt andet en etageboligbebyggelse ved Kildegade i Odder.

I det nye rammeområde 1.B.43 – boligområde ved Kildegade - inddrages en del af rammeområde 1.E.7, der er udlagt til erhvervsformål og en del af rammeområde 1.OF.5, der er udlagt til offentlige formål.

Tillæg nr. 3 til kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 1, har forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2017-2029 været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 23. august til den 18. oktober 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 19. oktober 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.

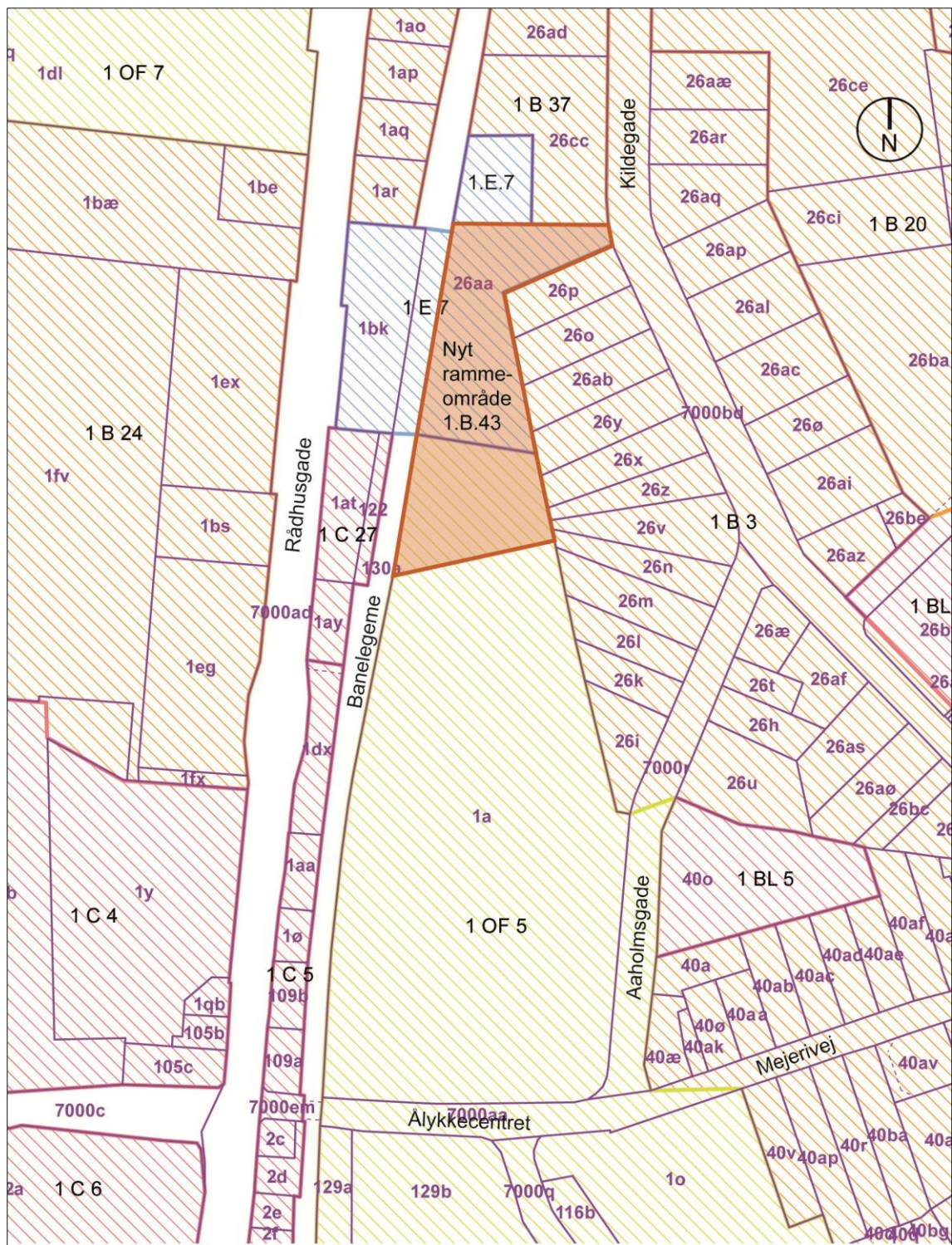
Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

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

Udlægget af det ny rammeområde 1.B.43 skal muliggøre lokalplanlægning for en etageboligbebyggelse ved Kildegade i Odder.



Hidtidige og kommende rammeområders afgrænsning på kort

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.B.43
Status	Forslag
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	27. november 2017
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	50 %
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Anvendelsen fastlægges til boligformål i form af tæt-lav eller etageboligbebyggelse.
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. 3 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. 3 til kommuneplan 2017 udarbejdes derfor forslag til lokalplan nr. 1137 for boliger og institutioner ved Kildegade og Ålykkecentret i Odder.

Udover rammeområde 1.B.43, der har samme udstrækning, som lokalplanens delområde I omfatter lokalplanens delområde II plejecentret Ålykkecentret, som uændret indgår i rammeområde 1.OF.5, der mod syd støder op til det nye rammeområde 1.B.43.

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.

Tillæg nr. 3 til kommuneplan 2017-2029 inddrager en del af erhvervsområde 1.E.7 og en del offentligt område 1.OF.5 i det nye rammeområde 1.B.43 til etageboligbebyggelse.

Det nærmeste erhvervsområde udgøres af den del af område 1.E.7, som ikke inddrages i det nye område 1:B.43, og som støder op til boligområdet. Dette erhvervsområde anvendes af politiet og beredskabet, hvis virksomhed ikke er pålagt miljøtilsynspligt. Der ligger desuden ca. 275 m nord for det nye etageboligområde 1.B.43 et mindre erhvervsområde 1.E.6, hvor Specialhandelens Uddannelsesfond driver Odders handelsfagskole, hvilket heller ikke er virksomhed, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Ca. 550 m nord for det nye etageboligområde 1:B.43 ligger erhvervsområde 1.E.11. Hovedparten af dette store erhvervsområde er omfattet af lokalplan nr. 1022, som fastlægger, at der inden for planens område kun må etableres virksomheder, for hvilke der ikke af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav. Da område 1.E.11 ligger mere end 500 m fra i det nye etageboligområde 1:B.43, og der mellem de to rammeområder allerede er etableret flere andre boligområder, vurderes det ikke, at kommuneplantillæg nr. 3 kan ændre ensidige skærpe krav til at evt. forekomster af virksomheder i område 1.E.11, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Det nye etageboligområde 1:B.43 støder op til jernbaneforbindelsen til Aarhus, som fremadrettet vil blive betjent med eldrevne letbanetog af typen "Tango". Som forudsætning for planlægningen for letbanen er der foretaget miljøundersøgelser, som konkluderer, at der ikke vil forekomme nævneværdige vibrationsgener under letbanedriften. Ifølge foretagne støjberegninger forventes miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for jernbanestøj ikke overskredet i en afstand af mere end 6,0 m fra banelegemet. Den sideløbende lokalplanlægning sikrer etablering af fysiske støjafskærmninger, hvis støjmålinger senere skulle vise, at støjgrænseværdierne ikke kan overholdes i forhold til de forskellige anvendelser inden for området omfattet af lokalplan nr. 1137.

Det vurderes på denne baggrund, at tillæg nr. 3 til kommuneplan 2017-2029 ikke kan give anledning til, at eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

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. 3 til kommuneplan 2017 og lokalplan nr. 1137 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 blev offentliggjort sammen med de planforslag, miljøscreeningen vedrører.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til planlovens § 24 vedtages forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029
Af byrådet den 21. august 2017 til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den
23. august til den 18. oktober 2017.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

I henhold til planlovens § 30 vedtages tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 endeligt den
27. november 2017.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Byrådets vedtagelse af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 bekendtgøres offentligt den
29. november 2017.

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

