

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 4 for område 1.C.31
Lokalcenter Nord i Odder
Rammeområde

Februar 2018



INDLEDNING

Med tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 reduceres omfanget af rammeområde 1.C.31 for at følge den matrikulære afgrænsning af de ejendomme, der anvendes til centerformål eller fremadrettet forudsættes anvendt hertil.

Derudover øges butiksstørrelserne inden for rammeområde 1.C.31 i overensstemmelse med den seneste revision af Lov om Planlægning, som trådte i kraft den 1. juni 2017.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

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

Med tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 reduceres omfanget af rammeområde 1.C.31 for at følge den matrikulære afgrænsning af de ejendomme, der anvendes til centerformål eller fremadrettet forudsættes anvendt hertil.

Det område, som med kommuneplantillægget udtages af rammeområde 1.C.31 – en mindre del af matr. nr. 11d, Odder by, Odder - overføres til det tilstødende erhvervsområde 1.E.11, i overensstemmelse med denne ejendoms anvendelse til erhverv.

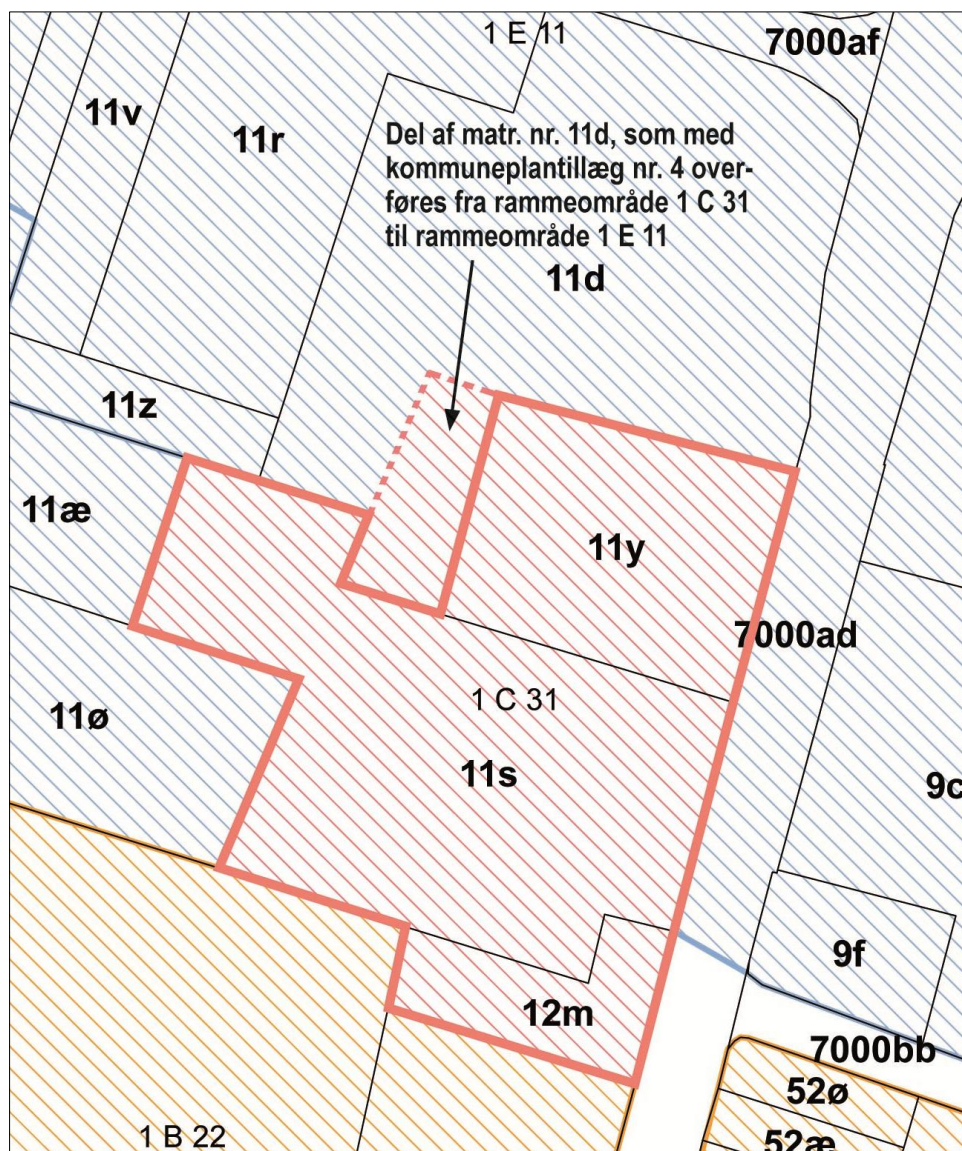


Illustration som viser den ændrede afgrænsning af rammeområde 1 C 31, som blandt andet gennemføres med tillæg nr. 4 til kommuneplan 2017

De vedtagne rammer for lokalplanlægning i kommuneplan 2017-2029:

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1 C 31
Status	Vedtaget
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	65%
Max. antal etager	4 etager
Max. bygningshøjde	15 m
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Generelle anvendelsesbestemmelser	Lokalcenter
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, ekspeditionslokaler, tankanlæg, restauranter, hoteller værksted, lager, liberale erhverv, offentlige formål samt boliger. Maks. 3.000 m ² samlet butiksareal. Maks. 1.000 m ² for den enkelte butik.
Opholds- og friarealer	Mindst 40 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet inkl. balkoner og tagterrasser
Miljøforhold	For boliger og disses udeopholdsarealer skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for kategorien blandede bolig- og erhvervsområder kan overholdes.

Derudover skal kommuneplantillæg nr. 4 øge butiksstørrelserne i rammeområde 1.C.31 i overensstemmelse med den seneste revision af Lov om planlægning, som trådte i kraft den 1. juni 2017.

Kommuneplantillæg nr. 4 fastlægger således for Lokalcenter Nord en maksimal størrelse for dagligvarebutikker på 1.200 m² bruttoetageareal og på 1.400 m² bruttoetageareal for udvalgs-varebutikker samt et samlet maksimalt butiksareal for rammeområdet som helhed på 3.000 m² bruttoetageareal. Dette er en forudsætning for, at der i forslag til lokalplan nr. 1135 sideløbende kan lokalplanlægges for disse butiksstørrelser.

For at muliggøre en byfornyelse og byfortætning i overensstemmelse med anvendelsen til centerformål nedsættes desuden kravet til udeopholdsareal i rammeområdet til ca. det halve.

De nye rammebestemmelser for område 1.C.31 i forslag til kommuneplantillæg nr. 4:

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.C.31
Status	Forslag
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	5. februar 2018
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	65 %
Max. antal etager	4 etager
Max. bygningshøjde	15 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Lokalcenter
Områdets anvendelse	<p>Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, ekspeditionslokaler, tankanlæg, restauranter, hoteller, værksted, lager, liberale erhverv, offentlige formål samt boliger.</p> <p>Maks. 3.000 m² samlet butiksareal. Maks. 1.200 m² for den enkelte dagligvarebutik. Maks. 1.400 m² for den enkelte udvalgsvarebutik.</p>
Opholds- og friarealer	Mindst 20 % af boligetagearealet og 2 % af erhvervsetagearealet.
Miljøforhold	For boliger og disses udeopholdsarealer skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for kategorien blandede bolig- og erhvervsområder kan overholdes.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 4 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 bebyggelse og anlæg. Sideløbende med tillæg nr. 4 til kommuneplan 2017 udarbejdes derfor lokalplan nr. 1135 for Lokalcenter Nord 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.

Lokalplan nr. 1022, som omfatter hele erhvervsområdet nord og vest for område 1 C 31 - Lokalcenter Nord - fastlægger, at der inden for planens område kun må etableres virksomheder, for hvilke der ikke af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelig afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav.

Da kommuneplantillæg nr. 4 indskrænker arealet omfattet af rammeområde 1 C 31 – Lokalcenter Nord - i forhold til områdets areal i kommuneplan 2017-2029, og ikke ændrer anvendelsen af rammeområdet, vil kommuneplantillæg nr. 1 ikke kunne være anledning til, at virksomhederne i erhvervsområdet 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 i tilstødende områder. 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 støjmålinger senere skulle vise, at støjgrænseværdierne ikke kan overholdes i forhold til kommende anvendelse i eller udenfor centerområdet.

Miljøscreening

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.

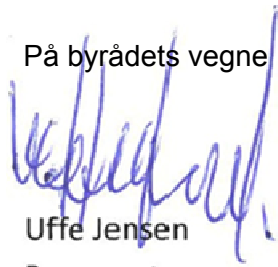
Ved begrebet miljø forstås den biologiske mangfoldighed, bæredygtighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold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

Byrådet har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene, da de ikke vurderes at kunne få en væsentlig ændret påvirkning af miljøet. Byrådets afgørelse bekendtgøres offentligt med en klagevejledning samtidig med den offentlige bekendtgørelse af, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i offentlig høring fra den 18. oktober til den 13. december 2017.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester



Henning Haahr
Kommunaldirektør

I henhold til Planlovens § 30 vedtages tillæg nr. 4 til kommuneplan 2017-2029 endeligt den 5. februar 2018.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Byrådets vedtagelse af tillæg nr. 4 til kommuneplan 2017-2029 bekendtgøres offentligt den 9. februar 2018.

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

