

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
tillæg nr. 7 for et boligområde i Saksild
Rammeområde 3.B.10

September 2019



INDLEDNING

Planlægningen tager udgangspunkt i et ønske om etablering af et nyt boligområde bestående i rammeområde 3.B.10 samt et areal umiddelbart øst for rammeområdet, som på nuværende tidspunkt er udpeget som perspektivareal i Kommuneplan 2017-2029.

Med tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 udvides det nuværende rammeområde 3.B.10, så hele boligområdet kan placeres inden for rammeområdet.

Tillæg nr. 7 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 mv. 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.

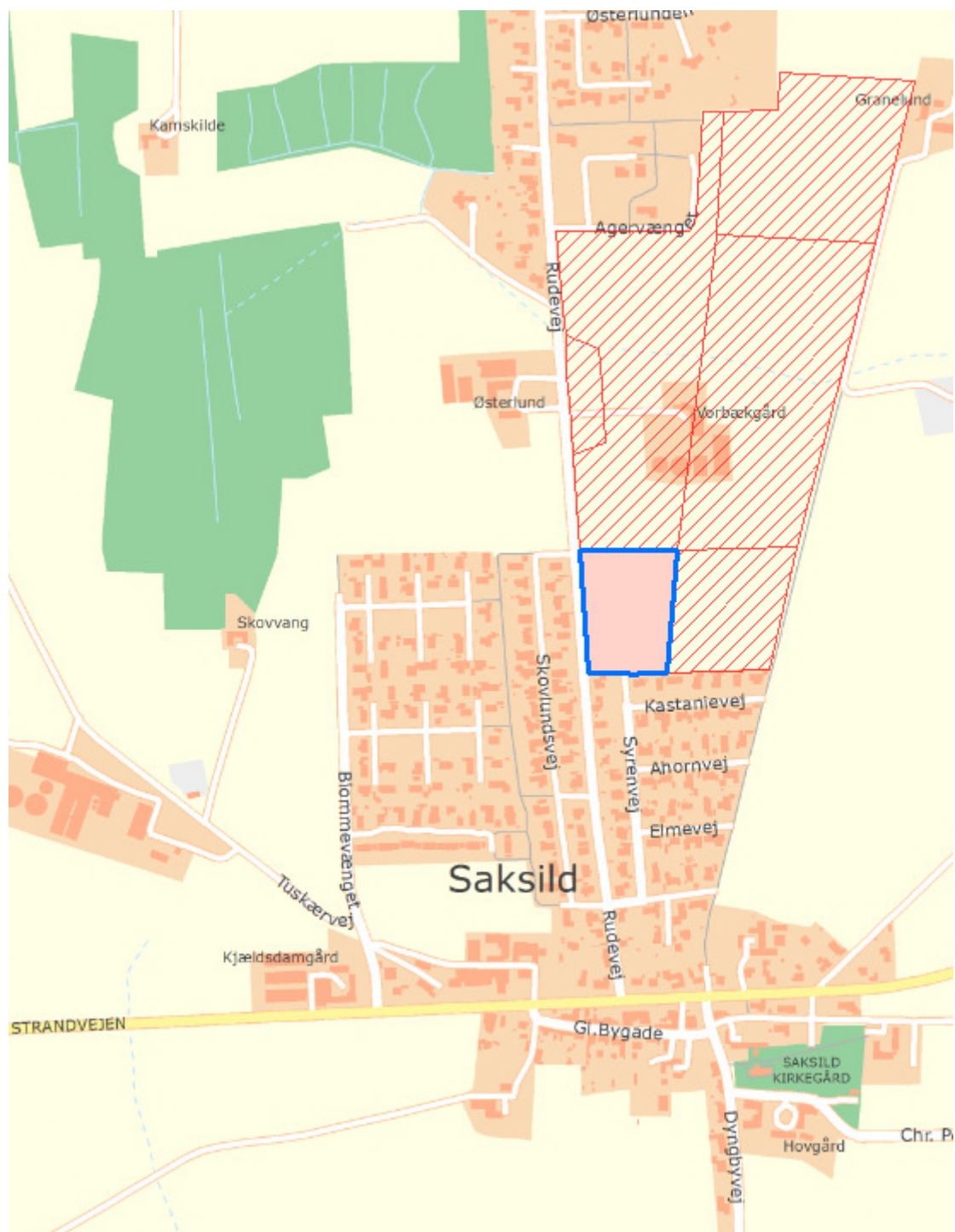
Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen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



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Baggrund for kommuneplantillægget

Baggrunden for planlægningen er et konkret ønske om etablering af et boligområde beliggende i rammeområde 3.B.10 samt et areal umiddelbart øst herfor.

Hensigten er at tillægge opførelse af boliger i hele området, samt at ændre de nuværende rammebestemmelser, så det bliver muligt at opføre bebyggelse i op til 2 etager.



-  Afgrænsning af det hidtidige rammeområde 3.B.10.
-  Perspektivareal

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	3.B.10
Status	Vedtaget 2017
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Saksild
Max. bebyggelsesprocent	40 %
Max. antal etager	1½ etage
Max. bygningshøjde	8,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg såsom institutioner og lignende, offentlige formål.
Opholds- og friarealer	Områdets grænse mod det åbne land udformes som levende hegn af karakter som egnens markhegn.
Infrastruktur	Ny bebyggelse må ikke gives direkte adgang til Rudevej (kommunevej 3316).
Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Lokalplaner udarbejdes på grundlag af "Strukturplan for Saksild, 2007". Udbygningsrækkefølgen blandt rammerne 3 B 9 og 3 B 10 fastlægges således, at 3 B 9 udbygges først, hvorefter 3 B 10 kan tages i brug.

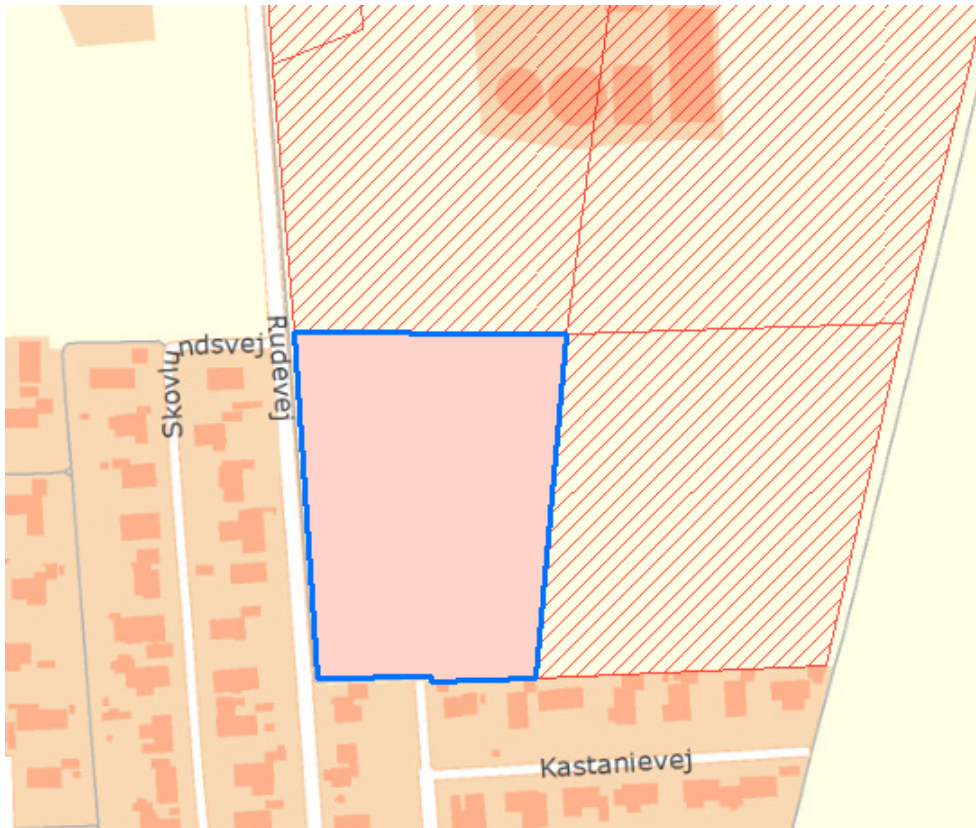
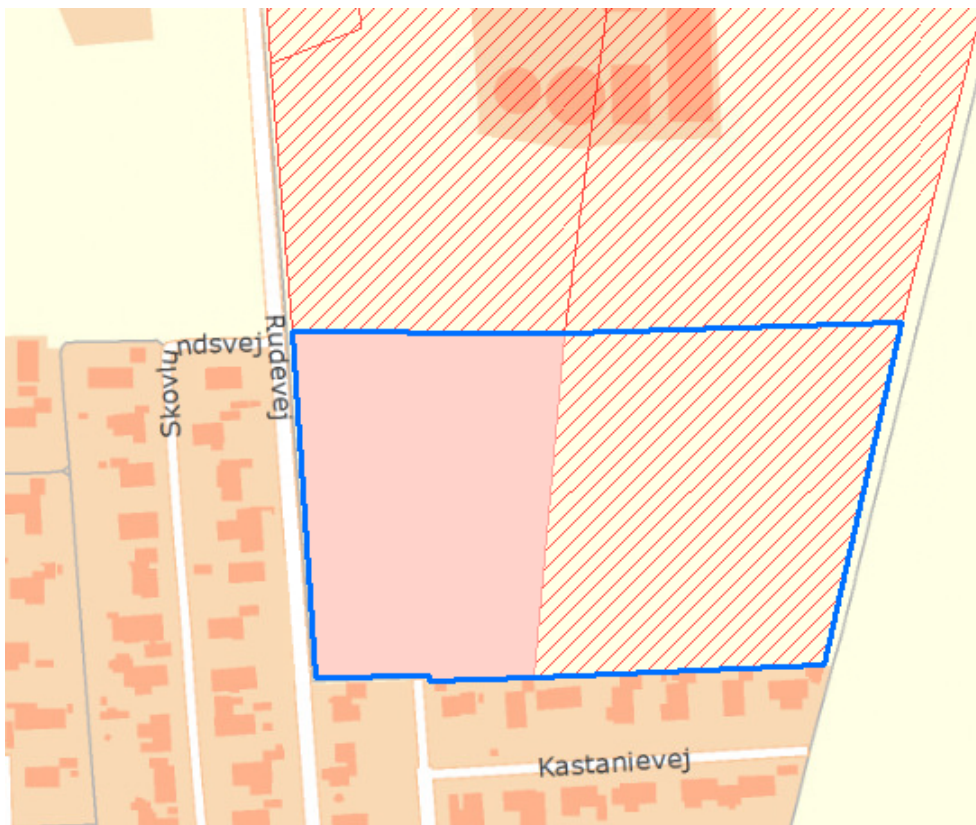


Illustration til sammenligning, som viser udstrækningen det hidtidige rammeområde 3.B.10 i kommuneplan 2017-2029



Illustration, som viser udstrækningen og afgrænsningen af det fremtidige rammeområde 3.B.10.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	3.B.10
Status	Vedtaget september 2019
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Saksild
Max. bebyggelsesprocent	40 %
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg såsom institutioner og lignende, offentlige formål.
Opholds- og friarealer	Områdets grænse mod det åbne land udformes som levende hegn af karakter som egnens markhegn.
Infrastruktur	Ny bebyggelse må ikke gives direkte adgang til Rudevej (kommunevej 3316).
Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	Lokalplaner udarbejdes på grundlag af "Strukturplan for Saksild, 2007". Udbygningsrækkefølgen blandt rammerne 3 B 9 og 3 B 10 fastlægges således, at 3 B 9 udbygges først, hvorefter 3 B 10 kan tages i brug.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanlægning ændres zonestatus til byzone.

Naturbeskyttelsesloven og Habitatbekendtgørelsen

Kommuneplantillæg nr. 7 vil ikke kunne muliggøre lokalplanlægning for nye bygge- og anlægsarbejder på arealer, som på tidspunktet for kommuneplantillæggets udarbejdelse henligger som uberørte, ubebyggede eller naturlignende områder.

I overensstemmelse med "bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" vurderes det, at en eventuel påvirkning af nærmeste Natura 2000-område eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV hverken vil ændres eller forværres af de supplerende anvendelsesmæssige muligheder, planlægningen skal give.

Kystnærhedszonen

Landets kystområder skal ifølge planloven søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 udlægger nye arealer i kystnærhedszonen.

Hele Saksild by er beliggende i kystnærhedszonen ca. 1 km vest for havet. Det vurderes derfor nødvendigt at udlægge arealer inden for kystnærhedszonen, da det ellers er ikke muligt at udbygge byen. Byudviklingen i Saksild er planlagt til at foregå på arealerne øst for Rudevej mellem den sydlige og den nordlige del af byen. Målet er på sigt at "binde byen sammen". Kommuneplantillæg 7 understøtter denne målsætning, de allerede foretagne investeringer i infrastrukturen samt grundlaget for skolen.

Ved planlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen uden for byzone skal der desuden redegøres for en eventuel visuel påvirkning af kystlandskabet, og hvis der planlægges for bebyggelse i mere end 8,5 m højde skal dette kunne begrundes særligt.

Rammeområdet og perspektivarealet er placeret bag en eksisterende campingplads og et stort sommerhusområde. Ved den videre planlægning af områderne lægges vægt på at fastholde en grøn bufferzone mellem byen og sommerhusområdet. Desuden giver kommuneplantillægget ikke mulighed for bebyggelse højere end 8,5 m. Det vurderes derfor ikke, at kommuneplantillæg nr. 7 vil muliggøre lokalplanlægning, der vil ændre eller påvirke kystlandskabet væsentligt.

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.

Nord for rammeområdet ligger en eksisterende landbrug. Landbruget har i dag ikke dyrehold og skal på sigt nedlægges som beskrevet i "Strukturplan for Saksild".

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 7 medfører ingen konflikt med anden kommunal sektorplanlægning.

Lokalplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 7 er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 3035, for at udvide kommuneplanramme 3.B.10 og muliggøre et aktuelt ønske om at etablere et nyt boligområde i Saksild.

Lov om miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), § 8, stk. 2, nr. 2 skal der foretages 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 til tillæg nr. 7 til kommuneplan 2017-2029 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. 7 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i offentlig høring af byrådet den 20.5. 2019.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

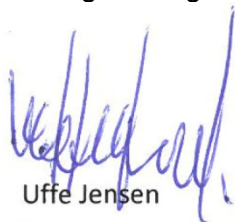
/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029 har været i høring fra den 30.5 til den 25.7.2019.

Endeligt vedtaget i Byrådet den 2.9.2019



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 25.9.2019

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

