

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 13 for
område 1.C.1 – Centerområde
Rammeområde og retningslinjer

Marts 2020



INDLEDNING

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1091 i 2006 blev ejendommen Nørregade 20 overført fra rammeområde 1.C.1 til rammeområde 1.B.11, som er udlagt til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 13 skal tilbageføre ejendommen Nørregade 18 til område 1.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og justerer bymidteafgrænsningen i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i overensstemmelse hermed.

Derudover øges det maksimale antal etager i rammeområde 1.C.1 fra 6 til 7 etager.

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

Foroffentlighedsfase

Byrådet kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort tidligere. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal der dog i henhold til planlovens § 23 c indkaldes ideer og forslag m.v. vedrørende det kommende planlægningsarbejde, medmindre ændringerne vurderes at være uvæsentlige.

Odder Kommune har i perioden fra den 19. juni til den 17. juli 2019 gennemført en foroffentlighedsfase forud for igangsættelsen af udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg nr. 13.

Der er ikke indkommet bemærkninger, forslag eller idéer under foroffentlighedsfasen.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra den 13. november 2019 til den 8. januar 2020.

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 13 til kommuneplan 2017-2029 er vedtaget endeligt af byrådet den 9. marts 2020. Vedtagelsen bekendtgøres offentligt den 12. marts 2020.

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

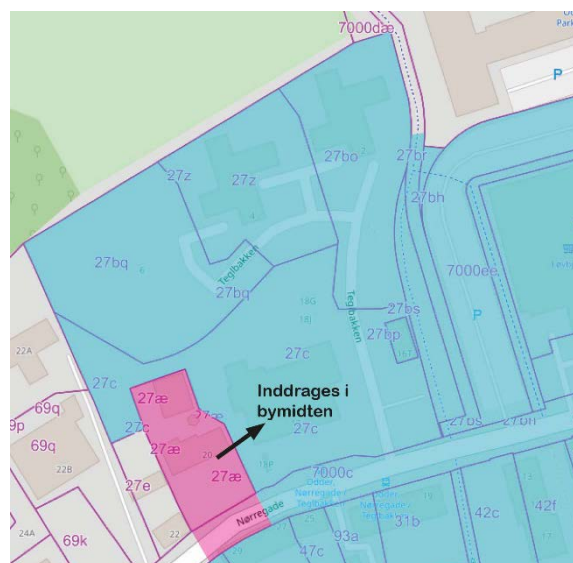
Byrådet ønsker at igangsætte planlægningen for en ny etagebebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål i den centrale del af Odder mellem etageboligbebyggelserne på Teglbakken og den ældre bymæssige bebyggelse syd for Nørregade. Gennem planlægningen ønsker byrådet at muliggøre en byfortætning, som vurderes at positiv for erhvervs- og handelsliv i Odder bymidte.

I forbindelse med udarbejdelsen af den hidtil gældende lokalplan nr. 1091 blev ejendommen Nørregade 20 overført fra rammeområde 1.C.1 til rammeområde 1.B.11, som er udlagt til boligformål, og hvor der maksimalt kan lokalplanlægges for bebyggelse i 2½ etage og 10,5 m højde og en bebyggelsesprocent på maksimalt 40. Ejendommen Nørregade 18 er beliggende inden for rammeområde 1.C.1, hvor der kan lokalplanlægges for blandede centerformål og for bebyggelse i op til 6 etager udover en parkeringsetage og for en maksimal bebyggelsesprocent på 80.

Lokalplanlægning for skitseprojektet vil forudsætte, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som tilbagefører ejendommen Nørregade 20 til område 1.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og justerer bymidteafgrænsningen i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i overensstemmelse hermed. Derudover skal det maksimale antal etager i rammeområde 1.C.1 øges fra 6 til 7 etager.



Illustration, som viser, hvilken del af område 1.B.11, som med kommuneplantillæg nr. 13 overføres til område 1.C.1 i kommuneplanens lokalplanrammer.



Illustration, som viser, hvordan bymidten udvides i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel med kommuneplantillæg nr. 13.

RAMMEBESTEMMELSER

| | |
|--|---|
| Kommuneplanrammens nummer | 1.C.1 |
| Status | Aflyst |
| Generel anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Odder |
| Max. Bebyggelsesprocent | 80 % |
| Max. antal etager | 6 etager |
| Generelle anvendelsesbestemmelser | Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, ekspeditionslokaler, restauranter og andre forlystelser, hoteller, mindre værksteds- og lagervirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål samt boliger. Erhverv må normalt kun etableres i bebyggelsens kælder, stueetage og på 1. sal. |
| Bebyggelses omfang og placering | <p>Ny bebyggelse må opføres i 6 etager uden udnyttelig tagetage ekskl. 1 parkeringsetage. Bygningshøjden og koten må ikke overstige henholdsvis 26 m over terræn, og 40,95 Dansk Normal Nul (DNN).</p> <p>Der kan opføres en koblingsstation eller lign. bygning i området. Vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butiksformål og de maksimale butiksstørrelser for detailhandel henvises til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, under "Byggeri og infrastruktur" - "Bebyggelse" - "Detailhandel".</p> |
| Opholds- og friarealer | I hver karré skal udlægges de fornødne friarealer. |

RAMMEBESTEMMELSER

| | |
|--|--|
| Kommuneplanrammens nummer | 1.C.1 |
| Status | Vedtaget |
| Generel anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Odder |
| Max. Bebyggelsesprocent | 80 % |
| Max. antal etager | 7 etager |
| Generelle anvendelsesbestemmelser | Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker, ekspeditionslokaler, restauranter og andre forlystelser, hoteller, mindre værksteds- og lagervirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål samt boliger. |
| Bebyggelses omfang og placering | <p>Ny bebyggelse må opføres i 6 etager uden udnyttelig tagetage udover 1 underliggende parterreetage. Bygningshøjden og koten må ikke overstige henholdsvis 26 m over terræn og kote 41 (DVR90)</p> <p>Der kan opføres en koblingsstation eller lign. bygning i området. Vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butiksformål og de maksimale butiksstørrelser for detailhandel henvises til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, under "Byggeri og infrastruktur" - "Bebyggelse" - "Detailhandel".</p> |
| Opholds- og friarealer | I hver karré skal udlægges de fornødne friarealer. |

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 13 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. 13 til kommuneplan 2017-2029 offentliggøres derfor forslag til lokalplan nr. 1145 – centerområde ved Teglbakken og Nørregade 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.

Kommuneplantillæg nr. 13 tilbagefører tilbageføre ejendommen Nørregade 18 fra område 1.B.8 til område 1.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og justerer bymidteafgrænsningen i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i overensstemmelse hermed. Derudover øges det maksimale antal etager i rammeområde 1.C.1 fra 6 til 7 etager.

Da centerområder er udlagt til blandet bolig- og erhvervsanvendelse, der er en mindre følsom anvendelse end ren boliganvendelse, kan den begrænsede udvidelse af centerområdet i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og retningslinjer for detailhandel ikke påføre eksisterende virksomheder, der er omfattet af miljøtilsynspligt, skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Habitatdirektivet

Den Europæiske Union vedtog i 1992 Habitatdirektivet for at beskytte de mest truede naturtyper, svampe-, plante- og dyrearter i unionen.

Formålet er at fremme biodiversiteten ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, og fremmes hovedsageligt gennem udpegningen af internationale naturbeskyttelsesområder; de såkaldte Natura 2000 områder / habitatområder. I habitatområder skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som er årsagen til, at området er udpeget.

Planlægningen muliggør ikke bygge- og anlægsarbejder eller anvendelser, som kan påvirke arealer, der er udpeget som beskyttede i henhold til habitatbekendtgørelsen eller andre arealer, der er uberørte, ubebyggede eller fremstår som naturlignende områder og planlægningsområdet vurderes generelt heller ikke at indeholde sandsynlige levesteder for bilag IV –arter.

I overensstemmelse med Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) vurderes det, at en eventuel påvirkning af nærmeste habitatområde eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV hverken vil ændres eller forværres af de nye muligheder, planlægningen vil give.

Klimatilpasning

Der er behov for, at byer, bygninger og landskaber tilpasses et ændret klima med bl.a. øgede regnmængder og en generel havvandsstigning. Klimaet vil fremover være præget af mere ekstreme vejr-situationer som eksempelvis skybrud, storme, tørker og stormfloder.

Hvad enten det handler om øgede regnmængder eller havvandstigninger, er det en betydelig udfordring for byerne, men også en mulighed for på en gang at skabe bedre byer på en lang række andre parametre. Vi har mulighed for at sammentænke klimatilpasning med andre vigtige hensyn som f.eks. byliv, blå strøg, arkitektur og design. Med klimatilpasning arbejdes på at tilpasse vores aktiviteter til ændringerne i klimaet. Det vil sige, at der bl.a. fokuseres på udformning og placering af nyt byggeri. Derudover fokuseres på afledning af regnvand. Ved at skabe vandrender og rensningssøer ved ny byudvikling bliver klimatilpasning et aktiv i hverdagen. Det øger områdets attraktivitet, og det skaber værdi for kommende beboere i området.

Inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.1 er der på Miljøstyrelsens digitale bluespotkort udpeget enkelte små lavninger i terrænet, hvor der risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Se kort herunder.



Mulig oversvømmelse ved ekstremregn over 150 mm ifølge Miljøstyrelsens digitale bluespot-kort.

Det vurderes ikke, at disse få og mindre lavninger giver anledning til særskilt planlægning for klimatilpasning i forhold til ny bebyggelse udover, at håndtering af overfladevand i området skal opfylde forudsætningerne fastlagt i kommunens spildevandsplan. Den ansvarlige forsyningsvirksomhed kan stille krav om anlæg til håndtering, afledning og tilbageholdelse af regnvand inden for lokalplanens område, dersom beregninger viser, at den afstrømningshastighed, som er forudsat for området i den gældende spildevandsplan, kan blive overskredet.

På denne baggrund sikrer den sideløbende lokalplanlægning, at der, i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan, sker tilbageholdelse i tilstrækkeligt omfang til, at aflednin-

gen af regnvand fra området maksimalt modsvarer en samlet befæstelsesgrad på 49 %. Lokalplan nr. 1145 muliggør derfor også anlæg til lokal håndtering og tilbageholdelse af regnvand med henblik på, at den forudsatte tilførsel til de eksisterende forsyningsanlæg ikke overskrides, og bydelens andre områder heller ikke tilføres en øget mængde overfladevand. Derudover sikrer lokalplanen, at synlige anlæg til lokal regnvandshåndtering udformes, således at de kan bidrage til den rekreative værdi af områdets fælles friarealer.

Miljøscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), § 8, stk. 2, nr. 1 er der gennemført en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen er udarbejdet i henhold til med udgangspunkt i et 0-alternativ, som er den anvendelse og bebyggelse, som er mulig ifølge den hidtil gældende lokalplan nr. 1091.

Ved begrebet miljø forstås bæredygtighed, den biologiske mangfoldighed, 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.

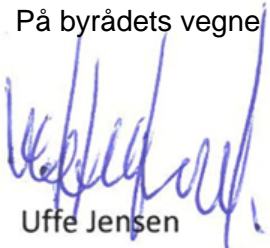
På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 13 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 1145 kun muliggør anvendelse af et mindre område på lokalt plan, som ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet.

Byrådet har derfor afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. 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. 13 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester


/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

I henhold til Planlovens § 27 vedtages tillæg nr. 13 til kommuneplan 2017-2029 endeligt den 9. marts 2020.

På byrådets vegne.



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

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

