

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 15 til et område til boligformål
ved Vestermarken og Løkkegårdsvej i
Odder.
Rammeområde 1.B.44

Januar 2020



INDLEDNING

Planlægningen tager udgangspunkt i et ønske om at ændre anvendelse af rammeområde 1.OF.16 i Kommuneplan 2017 - 2029, fra et område til offentlige formål, til et område til boligformål.

Kommuneplanramme 1.B.39, i den nordvestlige del af Odder by er bl.a. udlagt til offentlige formål og vurderes, at kunne betjene hele nærområdets behov for offentlige formål som f.eks. børneinstitution m.m.

Kommuneplanramme 1.OF.16 er omfattet af del af matr. nr. 53n samt lokalplan nr. 1101 - for et område til offentlige formål, børneinstitution m.v. samt grønne kiler med stisystem, beliggende ved Vestermarken/Lækkegårdsvej i Odder.

De ønskede fremtidige tiltag kan ikke realiseres inden for den kommuneplanramme og lokalplan, der gælder for området i dag. Der er derfor sket en ny planlægning i form af tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget skal, på et overordnet niveau, fastlægge den kommende anvendelse af området, samt beskrive bebyggelsesprocent, etageantal, højder mm. Områdets afgrænsning udgør ca. 16.000 m² og ønskes ikke ændret.

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

Høring

I henhold til Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, § 24, stk. 1, har tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029 været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den fra den 12. september til den 7. november 2019.

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

I forbindelse med byudviklingen af rammeområde 1 B 39 i Kommuneplan 2017-2029 i den nordvestlige del af Odder by er der et politisk ønske om, et øget fokus på liveability – at den enkelte borger trygt kan ”udfolde sit liv”. En del af liveability er f.eks. et fleksibelt hus (multihus), der kan rumme mange forskellige aktiviteter og samler fællesskaber i området. Idéen bag et multihus er, at skabe et fremtidigt mødested, hvor fællesskabet kan dyrkes på tværs af alder, kultur og interesser.

Kommuneplanramme 1.B.39 er bl.a. udlagt til offentlige formål og vurderes, at kunne betjene hele nærområdets behov for offentlige formål som f.eks. børneinstitution m.m.

Hensigten er derfor, at ændre anvendelse af rammeområde 1.OF.16 i Kommuneplan 2017 – 2029, som ligger umiddelbart syd for rammeområde 1.B.39, fra et område til offentlige formål, til et område til boligformål.

Rammeområde 1.OF.16 er udlagt til et område til offentlige formål med en maks. bebyggelsesprocent på 30, en maks. antal etager på 1 ½ og en maks. bygningshøjde på 8,5m. Rammeanvendelse og -bestemmelser ønskes ændret til et område til boligformål i form af en tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for vandret lejlighedsskel i maks. 2 etager, en maks. bygningshøjde på 10,5 m og en bebyggelsesprocent på maks. 40. Rammeområdet skal herefter hedde 1.B.44.

Rammeområdet er endvidere omfattet af lokalplan nr. 1101 - for et område til offentlige formål, børneinstitution m.v. samt grønne kiler med stisystem, beliggende ved Vestermarken / Løkkegårdsvej i Odder.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i tillægget. Området er ikke udviklet efter vedtagelsen af lokalplan nr. 1101 og fremstår dags dato som en åben mark.



Luffoto viser placering og afstand af eksisterende kommuneplanrammer 1 OF 16 og 1 B 39 markeret med sort ramme.

RAMMEBESTEMMELSER

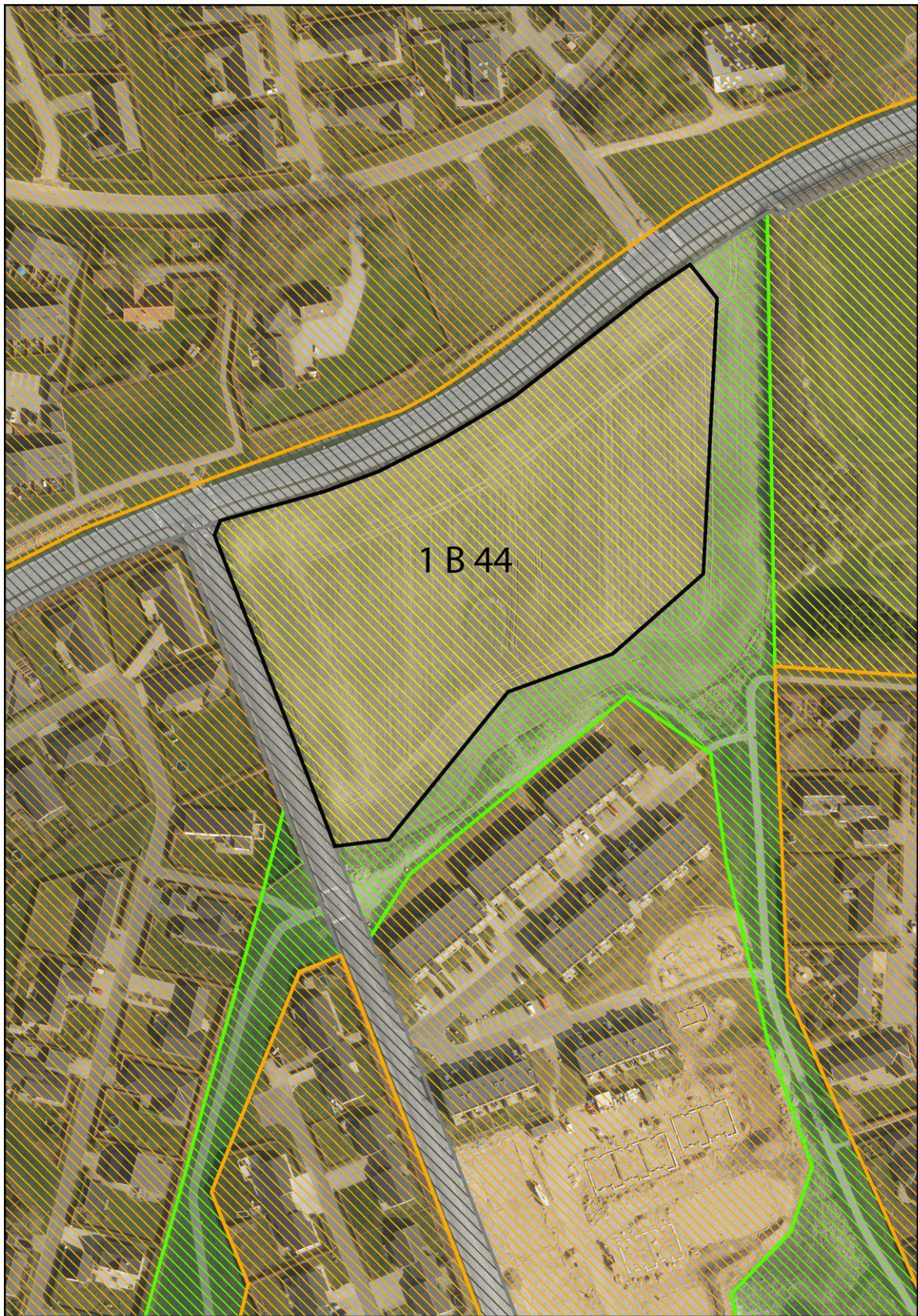
Kommuneplanrammens nummer	1.OF.16
Status	Aflyst 2019
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	30
Max. antal etager	1 ½ etager
Max. bygningshøjde	8,5 m

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bebyggelsens omfang og udformning

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.B.44
Status	Vedtaget 2019
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	-
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	10,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav og etage boligbebyggelse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.



Luffoto viser ny kommuneplanramme 1.B.44 markert med sort ramme.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og zonestatus ændres ikke.

Naturbeskyttelsesloven og Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

I overensstemmelse med "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" er der i miljøscreeningen vurderet, 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.

§ 3-områder - beskyttet natur

Kommuneplantillægget medfører ikke tilstandsændringer for det nærmeste §3 område.

Å- og søbeskyttelseslinje (§16)

Kommuneplantillægget medfører ikke tilstandsændringer for å- og søbeskyttelseslinjen.

Miljøbeskyttelsesloven

Støj

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger. Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udearealer (de primære opholdsarealer). Institutioner m.m. er også omfattet.

De nødvendige støjtiltag for rammeområdet samt de omkringliggende områder påses i en evt. lokalplan.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 15 medfører ingen konflikt med anden kommunal sektorplanlægning.

Lokalplanlægning

Baggrunden for planlægningen af området er et konkret ønske om at ændre anvendelse af rammeområde 1.OF.16 i Kommuneplan 2017-2029, fra et område til offentlige formål, til et område til boligformål.

Rammeområdet er, ved udarbejdelsen af kommuneplantillægget, omfattet af lokalplan nr. 1101 - for et område til offentlige formål, børneinstitution m.v. samt grønne kiler med stisystem, beliggende ved Vestermarken / Løkkegårdsvej i Odder. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i tillægget. Området er ikke udviklet efter vedtagelsen af lokalplanen og fremstår dags dato som en åben mark.

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.

Midt for rammeområde 1.OF.16 og mod syd er der en lavning i terrænet, som er udpejet på Miljøstyrelsens Bluespot kort som risikoområde for oversvømmelse ved ekstremregn. Ved en fremtidig planlægning af området til bebyggelse skal der indarbejdes en plan for klimatilpasning i projektet.

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.

Ved en indledende miljøscreening af planen er der vurderet, at det ikke er sandsynligt at kommuneplantillægget vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusionen er, at planlægningen ikke kan medføre en så væsentlig miljøpåvirkning, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Det er begrundet med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få 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, samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til tillæg nr. 15 til kommuneplan 2017-2029 af byrådet den 2. september 2019 til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 12. september til den 7. november 2019.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2019-2029 er endeligt vedtaget på møde i byrådet den 16. december 2019.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 10.01.2020.

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

