

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
FORSLAG til tillæg nr. 8 for boligbe-
byggelse på Snærildgårdområdet
Rammeområde 1.B.38

Februar 2020



INDLEDNING

Med tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2029 ændres de generelle anvendelsesbestemmelser for rammeområde 1.B.38, så det muliggøres at opføre etageboliger inden for kommuneplanrammen.

Tillæg nr. 8 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, fremlægges forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger fra 8. februar til den 4. april 2020.

Planforslaget kan ses på og udskrives fra samt fra <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/plan-datadk>.

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 4. april 2020.

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 at etablere etageboliger inden for kommuneplanramme 1.B.38.

Hensigten er at muliggøre bebyggelse af samme omfang, som den nuværende planramme giver mulighed for, men med vandrette lejlighedsskel, hvis det ønskes.



□ Afgrensning af rammeområde 1.B.38

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.B.38
Status	Vedtaget 2017
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2½ etager
Max. bygningshøjde	10,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse, med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, offentlige formål, samt butik med en max. størrelse på 1.000 m ² til betjening af området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage og en maksimale bygningshøjde på 8,5 m over terræn. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.B.38
Status	Forslag
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2½ etager
Max. bygningshøjde	10,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger, med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, offentlige formål, samt butik med en max. størrelse på 1.000 m ² til betjening af området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage og en maksimale bygningshøjde på 8,5 m over terræn. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer ikke på rammerne for detailhandel i området.

Der er inden for kommuneplanrammen mulighed for at opføre en butik med en max. størrelse på 1.000 m² til betjening af området i overensstemmelse med planlovens § 5 n, nr. 2), der muliggør etablering af butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Naturbeskyttelsesloven og Habitatbekendtgørelsen

Kommuneplantillæg nr. 8 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.

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.

Der ligger ingen erhvervsområder, produktionsvirksomheder med tilsynspligt eller større husdyrbrug inden for en afstand af 500 m fra rammeområde 1.B.38, og planlægningen vurderes derfor ikke at kunne ændre eller forringe mulighederne for eksisterende virksomheder.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 8 medfører ingen konflikt med anden kommunal sektorplanlægning.

Lokalplanlægning

Rammeområde 1.B.38 indeholder på nuværende tidspunkt 4 lokalplaner:

Lokalplan 1110 for et område til boligformål nord for Vestermarken 1. etape

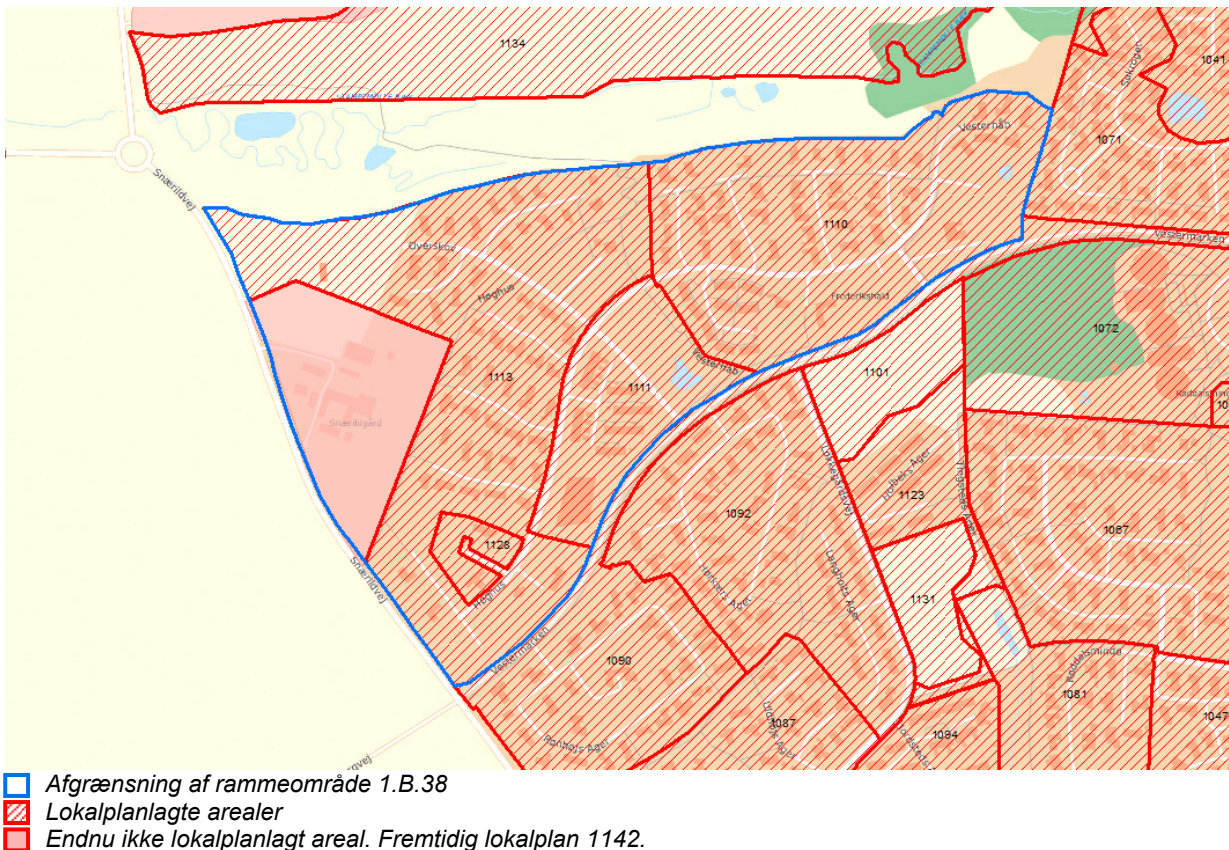
Lokalplan 1111 Boligområde med butik til lokal forsyning i Odder vest

Lokalplan 1113 for et område til boligformål nord for Vestermarken i Odder - 3. etape

Lokalplan 1128 for et boligområde ved Høghus Odder Vest

Ingen af disse lokalplaner giver mulighed for etageboligbebyggelse, hvorfor dette kommuneplantillæg ikke vil have nogen konsekvens i de pågældende områder, medmindre lokalplanlægningen af de pågældende områder revideres.

I forbindelse med dette kommuneplantillæg udarbejdes lokalplan 1142 for det resterende areal inden for planramme 1.B.38.



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 forslag til tillæg nr. 8 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. 9 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i offentlig høring af byrådet den 3. februar 2020.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

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

