

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 19 for område 1.C.3
– Centerområde

Juni 2020



INDLEDNING

Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029 skal ændre bestemmelserne i rammeområde 1.C.3 til bebyggelse i max. 3 etager, bygningshøjde på max 13 m og en bebyggelsesprocent på 65.

Tillægget 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 2. oktober til den 16. oktober 2019 gennemført en foroffentlighedsfase forud for igangsættelsen af udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg nr. 19.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 19 er offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra den 10. marts til den 6. maj 2020.

Planforslaget kan ses på og udskrives fra kommunens hjemmeside odder.dk samt fra plan-data.dk.

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget kan mailes til plan@odder.dk eller sendes eller afleveres til Team Plan, Odder Kommune, Rådhusgade 3, 8300 Odder, så de er Odder Kommune i hænde senest den 6. maj 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 af en etagebebyggelse til blandet bolig- og erhvervsformål i den centrale del af Odder mellem etageboligbebyggelsen på Teglbakken, den ældre bymæssige bebyggelse syd for Nørregade og butiks- og erhvervsområdet ved Nørregade. Gennem planlægningen ønsker byrådet at muliggøre en byfortætning, som vurderes at være positiv for erhvervs- og handelslivet i Odder bymidte.

Rammeområde 1.C.3 er udlagt til et område til centerformål med en maks. bebyggelsesprocent på 60, et maks. etage antal på 2 og en maks. bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanlægning for skitseprojektet for Nørregade 12 vil forudsætte, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som skal ændre bestemmelserne i rammeområde 1.C.3 til bebyggelse i max. 3 etager, bygningshøjde på max 13 m og en bebyggelsesprocent på 65.

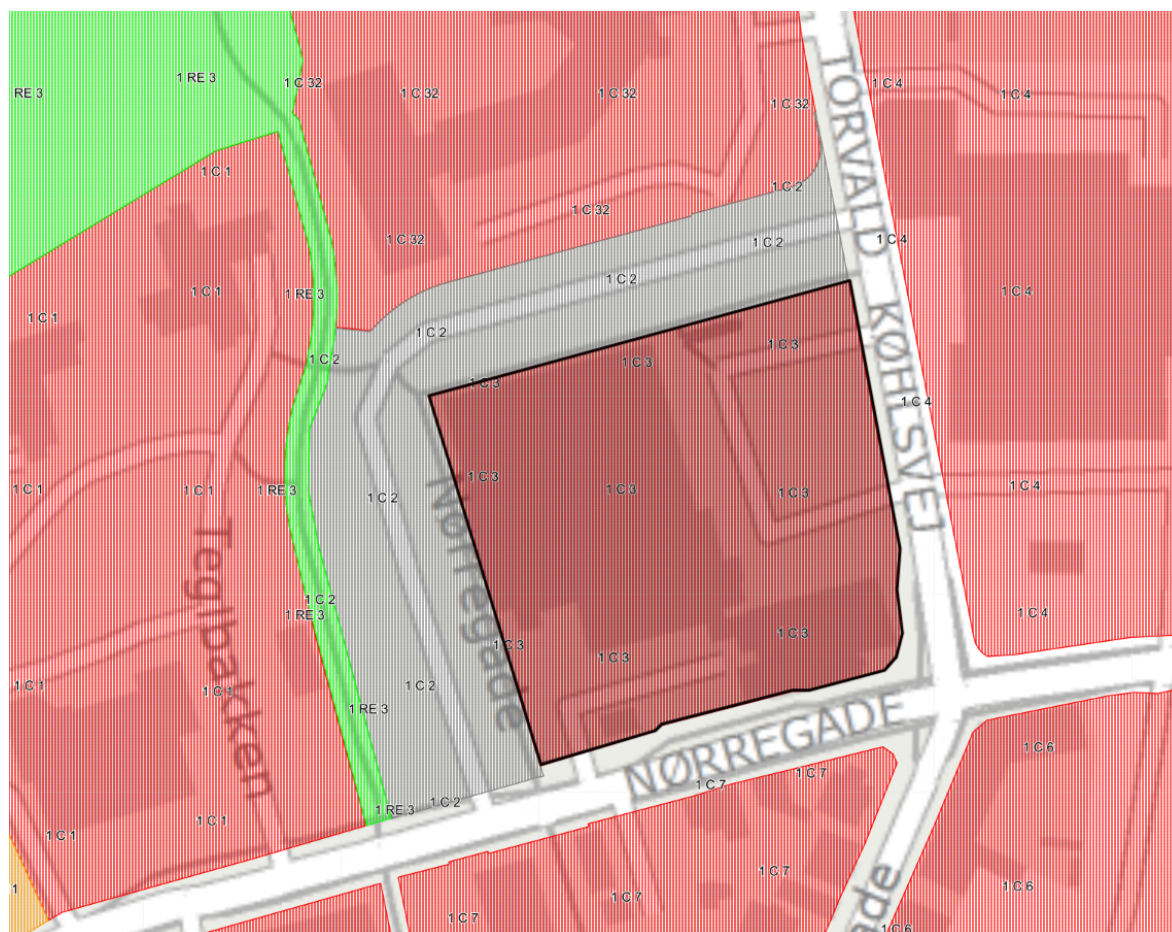


Illustration viser placering af Kommuneplanramme 1.C.3 markeret med sort omrids

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.C.3
Status	Vedtaget 2017
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	60
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	12 m
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.
Bebyggelsens omfang og placering	Vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butiksformål og de maksimale butiksstørrelser for detailhandel henvises til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, under "Byggeri og infrastruktur" - "Bebyggelse" - "Detailhandel".
Opholds- og friarealer	I hver karré skal udlægges de fornødne friarealer.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.C.3
Status	Vedtaget 2020
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Odder
Max. bebyggelsesprocent	65
Max. antal etager	
Max. bygningshøjde	3 etager 13 m
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.
Bebyggelsens omfang og placering	Vedrørende det maksimale bruttoetageareal til butiksformål og de maksimale butiksstørrelser for detailhandel henvises til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, under "Byggeri og infrastruktur" - "Bebyggelse" - "Detailhandel".
Opholds- og friarealer	I hver karré skal udlægges de fornødne friarealer.
Miljøforhold	Rammeområdet indeholder lavninger i terrænet udpeget på Miljøstyrelsens Bluespot kort. Ved etablering af ny bebyggelse skal der tages højde for klimatilpasning - så området sikres mod oversvømmelse ved ekstremregn.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 19 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. 19 til kommuneplan 2017-2029 offentliggøres derfor forslag til lokalplan nr. 1147 – område til centerformål ved Nørregade og Torvald Køhlsvej i Odder.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

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 på arealer, der er uberørte, ubebyggede eller fremstår som naturlignende områder og vurderes generelt ikke at indeholde sandsynlige levesteder for bilag IV –arter.

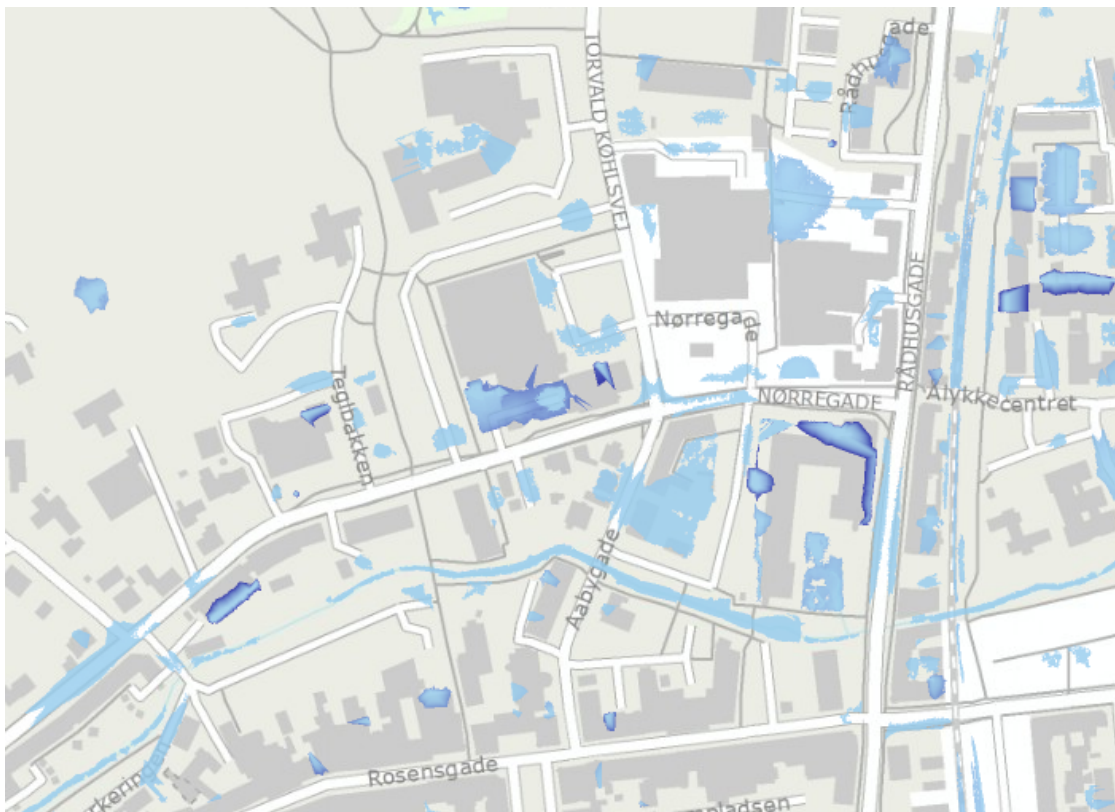
I overensstemmelse med Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) vurderes det, at en eventuel påvirkning af nærmeste habitatområde eller arter, som optræder på habitat-direktivets 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 havvands-stigning. 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 aktivt i hverdagen. Det øger området's attraktivitet, og det skaber værdi for kommende beboere i området.

Inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.3 er der på Miljøstyrelsens Bluespot kort udpeget lavninger i terrænet som risiko-område for oversvømmelse ved ekstremregn. Se kort herunder.



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

Det vurderes ikke, at det giver anledning til særskilt planlægning for klimatilpasning udover håndtering af overfladevand i området skal opfylde forudsætningerne fastlagt i kommunens spildevandsplan. Ved etablering af ny bebyggelse i rammeområdet skal der tages højde for udpegningen af risiko-områderne så området sikres mod oversvømmelse ved ekstremregn.

Miljøscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), § 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. 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. 1078.

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. 19 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 1147 kun muliggør anvendelse, som ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet.

Det er derfor vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. Afgørelse herom 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. 19 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentlig høring

Forslag til tillæg nr. 19 til kommuneplan 2017-2029 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 11. marts 2020 indtil den 7. maj 2020.

Endeligt vedtaget i Byrådet den 15. juni 2020

På byrådets vegne.



Uffe Jensen
Borgmester



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 24. juni 2020

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

