

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Forslag til tillæg nr. 25 for område
1.OF.4 – Offentligt område
Rammebestemmelser

Oktober 2020



INDLEDNING

Tillæg nr. 25 til kommuneplan 2017-2029 skal muliggøre, at der inden for kulturmiljø nr. 35 – Valgmenighedskirken – supplerende kan planlægges for boliger og private liberale erhverv og serviceerhverv. Derudover bibeholdes bestemmelser for og udstrækning af område 1.OF.4 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning uændrede.

Tillæg nr. 25 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.

I dette tilfælde vurderes det, at ændringerne er så uvæsentlige, at der ikke er anledning til gennemførelse af en foroffentlighedsfase.

Høring

Forslag til tillæg nr. 25 til kommuneplan 2017-2029 er offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra den 7. oktober til den 2. december 2020.

Planforslaget kan ses på og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.plandata.dk.

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget afleveres eller sendes til Team Plan, Odder Kommune, Rådhusgade 3, 8300 Odder eller som mail til plan@odder.dk, så de er Odder Kommune i hænde senest den 3. december 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

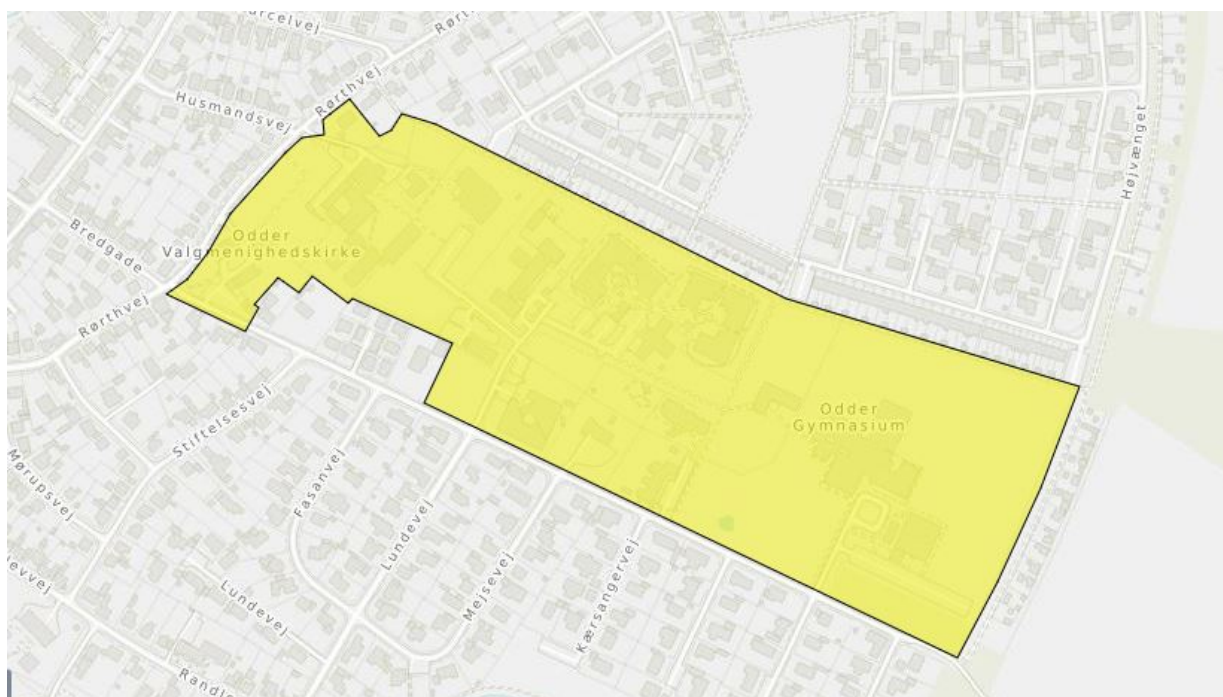
Baggrund for kommuneplantillægget

Byrådet har igangsat udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 25 som en forudsætning for bevarende lokalplanlægning, der skal følge op på et § 14-forbud nedlagt i 2019 mod nedrivning af den tidligere præstebolig beliggende Rørthvej 34 inden for Valgmenighedens område i Odder by, der er udpeget til kulturmiljø i kommuneplanen.

Kulturmiljøet repræsenterer vækkelsestiden og grundtvigianismens store betydning sidst i 1800 tallet og Valgmenighedens kirke, forsamlingshus og tidligere præstebolig er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig bebyggelse inden for kulturmiljø nr. 35.

Da renovering og vedligehold af bevaringsværdig bebyggelse kun er realistisk, hvis bebyggelsen kan anvendes til formål, som giver et tilstrækkeligt økonomisk grundlag herfor, skal kommuneplantillægget muliggøre, at der kan lokalplanlægges for forskellige supplerende anvendelser af bevaringsværdig bebyggelse beliggende inden for kulturmiljø nr. 35.

Kommuneplantillæg nr. 25 skal derfor tilføje nogle få supplerende anvendelsesbestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse inden for den mindre del af område 1.Of.4, der er udpeget som kulturmiljø nr. 35 i kommuneplanens retningslinjer



Rammeområde 1.OF.4 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.OF.4
Status	Vedtaget
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	50 % beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	15 m
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for området.
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kirke, kirkegård, efterskole, højskole, kursuscenter, gymnasium, og andre institutioner for børn, unge og ældre. I tilknytning til de nævnte anvendelser kan etableres kollegieboliger, mindre værksteder, fjernvarmecentral og anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering m.m.
Bebyggelsens omfang og placering	Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er idrætshaller samt skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for bygningers og anlægs drift.
Notater	Odder Valgmenighedskirke, som udgør en del af rammeområdet, er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Disse kvaliteter skal så vidt muligt bevares ved, at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg etableres i helhed med det eksisterende miljø. Efter vurdering skal omfattende bygningsmæssige ændringer eller nedrivninger af bygninger udpeget som del af kulturmiljøet forelægges Byrådet.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.OF.4
Status	Forslag
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Odder
Max. Bebyggelsesprocent	50 % beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Maksimal bygningshøjde	15 m
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for området.
Generelle anvendelsesbestemmelser	<p>Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kirke, kirkegård, efterskole, højskole, kursuscenter, gymnasium, og andre institutioner for børn, unge og ældre. I tilknytning til de nævnte anvendelser kan etableres kollegieboliger, mindre værksteder, fjernvarmecentral og anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering m.m.</p> <p>Derudover kan bevaringsværdig bebyggelse inden for kommuneplanens udpegning af kulturmiljø nr. 35 anvendes til undervisnings, kultur- og foreningsvirksomhed m.v. samt til beboelse og liberale erhverv, serviceerhverv og lignende, som ikke medfører megen erhvervsrelateret kørsel eller væsentlig udvidelse af parkeringsfaciliteterne i området.</p>
Bebyggelses omfang og placering	Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er idrætshaller samt skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for bygningers og anlægs drift.
Notater	Odder Valgmenighedskirke, som udgør en del af rammeområdet, er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Disse kvaliteter skal så vidt muligt bevares ved, at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg etableres i helhed med det eksisterende miljø. Efter vurdering skal omfattende bygningsmæssige ændringer eller nedrivninger af bygninger udpeget som del af kulturmiljøet forelægges Byrådet.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 25 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 eller sikres væsentlige kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bebyggelser. Sideløbende med tillæg nr. 25 til kommuneplan 2017-2029 offentliggøres derfor forslag til lokalplan nr. 1150 for Valgmenighedskirkens område ved Rørthvej 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. 25 tilføjer nogle supplerende anvendelsesmuligheder – herunder boliger - for bevaringsværdig bebyggelse inden for en mindre del af område 1.Of.4, der samtidig er udpeget som kulturmiljø nr. 35 i kommuneplanens retningslinjer. Da dette kulturmiljø blandt andet rummer en bevaringsværdig bygning, som tidligere har været anvendt som præstebolig og området ligger i et udbygget boligkvarter vurderes kommuneplantillægget ikke at kunne 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) er det vurderet, at en eventuel påvirkning af nærmeste habitatområde eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV hverken vil ændres eller forværres ved en realisering af planlægningen.

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 området attraktivitet, og det skaber værdi for kommende beboere i området.

Valgmenighedskirkens område ligger terrænmæssigt placeret højt i Odder by og der vurderes ikke at være anledning til særlige tiltag med henblik på at imødegå oversvømmelseskader forårsaget af de hyppigere og mere voldsommere regnskyl, der forventes som følge af klimaforandringer. Lokalplan nr. 1150, som udarbejdes sideløbende med kommuneplantillæg nr. 25, giver desuden ikke mulighed for væsentlig forøgelse af bebyggede eller befæstede arealer og tillader, at der kan etableres lokale anlæg til regnvandshåndtering i området.

Miljøscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020) § 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. 25 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 1150 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. 25 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i offentlig høring.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

 / 

Henning Haahr
Kommunaldirektør

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

