

Odder
Kommune



Kommuneplan 2017-2029
Tillæg nr. 22 for
område 1.OF.18
Rammeområde for tekniske anlæg i landzone

December 2020

FORSLAG



INDLEDNING

Tillæg nr. 22 til kommuneplanen skal udlægge et areal til tekniske anlæg i landzone med betegnelsen 1.OF.18, hvilket er en nødvendig forudsætning for udarbejdelse og realisering af lokalplan nr. 1136 - erhvervsområde ved C. E. Gallsvej i Odder.

Arealer inden for erhvervsområde 1.E.12 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning vil blive overført til byzone med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1136. Derimod skal område 1.OF.18 forblive i landzone og kan ikke bebygges, idet lokalplanen kun vil give bonusvirkning for de planlagte tekniske anlæg til regnvandshåndtering, som muliggøres i dette rammeområde.

Tillæg nr. 22 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 er det vurderet, at der ikke er anledning til en foroffentlighedsfase, da et kommuneplantillæg, som kun udlægger et mindre areal til anlæg til regnvandshåndtering, der ikke vil kunne bebygges og som ikke skal overføres til byzone, ikke vurderes at være en væsentlig ændring af kommuneplanen.

Høring

Forslag til tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 er offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra den 9. december 2020 til den 3. februar 2021.

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

Indsigelser mod eller bemærkninger til lokalplanforslaget 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 4. februar 2021.

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 for 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

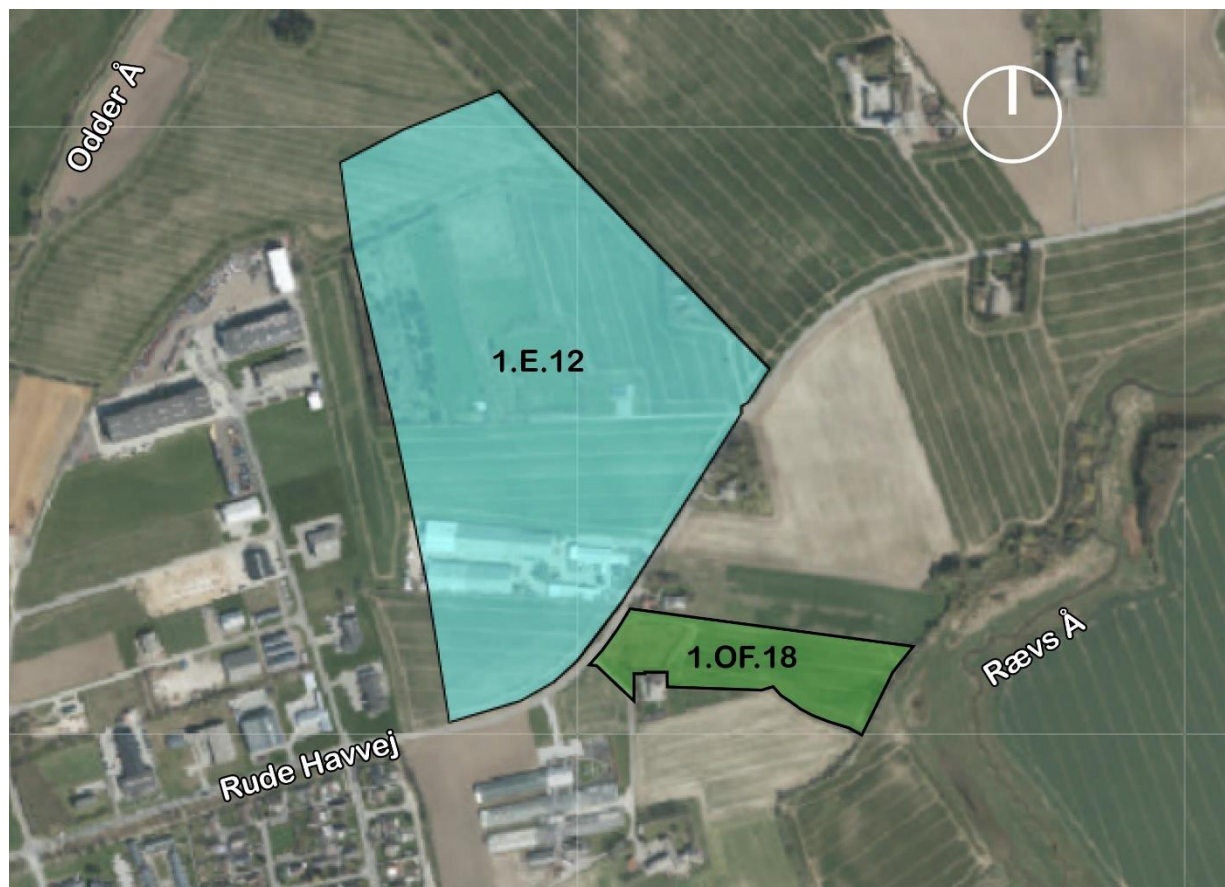
Baggrund for kommuneplantillægget

Lokalplan nr. 1136 udarbejdes, fordi der mangler kapacitet i erhvervsområderne i Odder og skal bidrage til, at Odder Kommune fremadrettet kan tilbyde ledige erhvervsgrunde til virksomheder, som ønsker at etablere sig i kommunen. Lokalplan nr. 1136 omfatter den nordlige halvdel af område 1.E.12 og udarbejdes i fuld overensstemmelse med bestemmelserne for område 1.E.12 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Derudover skal lokalplanen blandt andet sikre tilstrækkelig regnvandshåndtering. Erhvervsområde 1.E.12 er vandlidende, og hvis området fremadrettet skal kunne befæstes og bebygges, vil det - selv med de nuværende klimaforudsætninger - være absolut nødvendigt, at der samtidig planlægges for særlige tiltag til håndtering af regnvandet fra området.

Derfor udarbejdes dette tillæg nr. 22 til kommuneplanen, som med henblik på regnvandshåndtering udlægger et areal syd for Rude Havvej med betegnelsen 1.OF.18 til offentlige formål til tekniske anlæg i landzone. Det nye område 1.OF.18 omfatter et eksisterende anlæg til regnvandshåndtering, som ejes af forsyningsvirksomheden SAMN, og som kommunen i samarbejde med SAMN ønsker at udbygge med flere bassiner ned mod Rævs Å.

Ud over den nordlige halvdel af erhvervsområde 1.E.12 omfatter lokalplan nr. 1136 område 1.OF.18, som udlægges med kommuneplantillæg nr. 22. Det indgår i den samlede planlægning, at regnvand kan forsinkes i en lavning ved vejadgangen til erhvervsområdet fra Rude Havvej, inden det via rør langs med / under Rude Havvej ledes til eksisterende og kommende anlæg til regnvandshåndtering i område 1.OF.18, hvor det kan holdes tilbage inden kontrolleret udledning til recipienten Rævs Å.

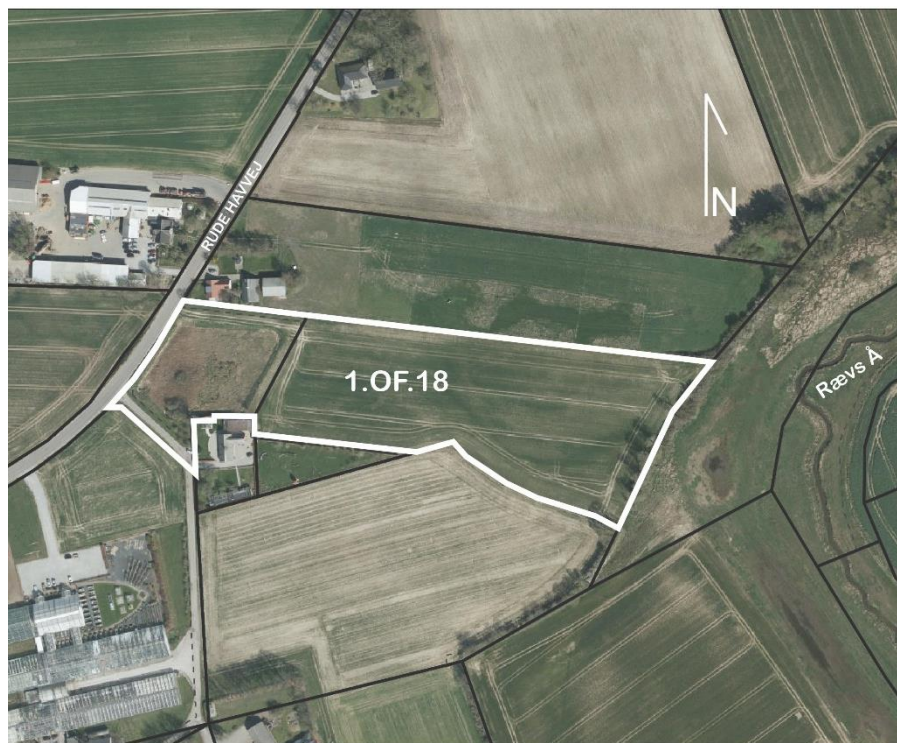


Illustration, som viser det eksisterende område 1.E.12 og det kommende område 1.OF.18 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	1.OF.18
Status	Forslag
Generel anvendelse	Offentligt område til tekniske anlæg i landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Odder
Generelle anvendelsesbestemmelser	Området anvendes fastlægges til tekniske anlæg i landzone med mulighed for klimatilpasning og forsinkelse, tilbageholdelse og lokal afledning af regnvand.
Andet	Området kan anvendes til rekreative formål, som er forenelige med anlæg og drift af områdets tekniske anlæg.

Der skal sikres en god landskabelig indpasning af de tekniske anlæg og mulighed for offentlig adgang for gående til Rævs Å.



Afgrænsning af rammeområde 1.OF.18 vist med hvid streg på baggrund af luftfoto

Tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 udlægger et nyt rammeområde 1.OF.18 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning med ovenstående rammebestemmelser.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 22 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 anlægsprojekter. Sideløbende med tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 offentliggøres derfor et forslag til lokalplan nr. 1136 – erhvervsområde ved C. E. Gallsvej, som også omfatter det nye rammeområde 1.OF.18.

Zonestatus

Område 1.OF.18 skal forblive i landzone.

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. 22 udlægger et nyt område 1.OF.18 til Offentlig formål - tekniske anlæg i landzone. Dette skal bidrage til at sikre tilstrækkelig regnvandshåndtering ved realisering af bebyggelse og anlæg i overensstemmelse med lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C. E. Gallsvej i Odder. Det vurderes det ikke, at planlægningen for dette område kan medføre skærpede krav til eksisterende eller fremtidige virksomheder i nærområdet.

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.

Nærmeste Internationale naturbeskyttelsesområde er fuglebeskyttelsesområdet "Kysing Fjord", som ligger ca. 1,5 km nordøst for planlægningsområdet. Områdets udpegningsgrundlag udgøres af sangsvanen. Kysing Fjord er også slutrecipient for lokalplanområdet.

Omegnen omkring lokalplanområdet kan potentielt rumme følgende arter jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV/1: Arter af flagermus, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø.

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.

¹ Faglig rapport fra DMU nr. 635

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.



Strømningsveje og udbredelsen af oversvømmelse med vanddybder på mindst 10 cm ved 100 mm regn.

Kommuneplantillæg nr. 22 er udarbejdet med henblik på at afhjælpe behovet for regnvandshåndtering som en forudsætning for den aktuelle og efterfølgende lokalplanlægninger, der muliggør bebyggelse og befæstelse i erhvervsområde 1.E.12, som er vandlidende. Derudover er det søgt indregnet i regnvandshåndteringen i det nye område 1.OF.18, at der fremadrettet kan forventes hyppigere og voldsommere skybrud/ekstremregn.

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 er der gennemført en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Miljøscreeningen er udarbejdet med udgangspunkt i et 0-alternativ, som er den anvendelse og bebyggelse, som allerede er etableret på tidspunktet for planlægningens udarbejdelse.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 1136 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. 22 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i 8 ugers 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

