

Tillæg nr. 5 - Boliger ved Landevejen i Hundslund

Dokument

[tillaeg-nr-5-boliger-ved-landevejen-i-hundslund.pdf](#)

Nye rammeområder der bliver udlagt i tillægget:

[8 BL 1 - Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune](#)

[8 B 6 - Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune](#)

Rammeområder der aflyses ved tillæggets endelige vedtagelse:

[8 BL 1 - Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune](#)

Indledning

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 udlægger et nyt rammeområde 8.B.6 til bebyggelse i op til 10 meter i maks. 2 etager.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 er udarbejdet af Odder Kommune.

Foroffentlighedsfase

Kommunalbestyrelsen 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 vurderet, at ændringerne med det nye rammeområde 8.B.6 er uvæsentlige, da rammeområdet omfatter et begrænset område på ca. 1.119 m² i eksisterende bebygget byområde.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 har været offentligt fremlagt i 10 uger og 6 dage i perioden fra den 12.09.2023 til den 27.11.2023.

Oplysning om kommuneplanens retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen 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 Kommunalbestyrelsen 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 Kommunalbestyrelsen 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

Kommunalbestyrelsen ønsker at igangsætte planlægningen af en ny boligbebyggelse med op til 8 boliger på ejendommen Landevejen 19 i Hundslund.

Lokalplanlægning for skitseprojektet med op til 8 nye boliger på Landevejen 19 vil forudsætte, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger et nyt rammeområde 8.B.6 til bebyggelse i op til 10 meter i maks. 2 etager.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 5 medfører ingen konflikt med kommunal sektorplanlægning.

Zonestatus

Rammeområdet 8.B.6 er beliggende i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplan nr. 8011.

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. 5 til kommuneplan 2021-2033 offentliggøres derfor forslag til lokalplan nr. 8011 – Boligområde ved Landevejen 19 i Hundslund.

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

Omkring det aktuelle planområde er der i Kommuneplan 2021-2033 ikke udpeget særlige risikoområder i forhold til oversvømmelse .

Forhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven og Habitatbekendtgørelsen

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.

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.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 omhandler et nyt rammeområde 8.B.6 og det vurderes ikke at kunne ændre eller forringe mulighederne for eksisterende virksomheder.

Miljøscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021), § 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.

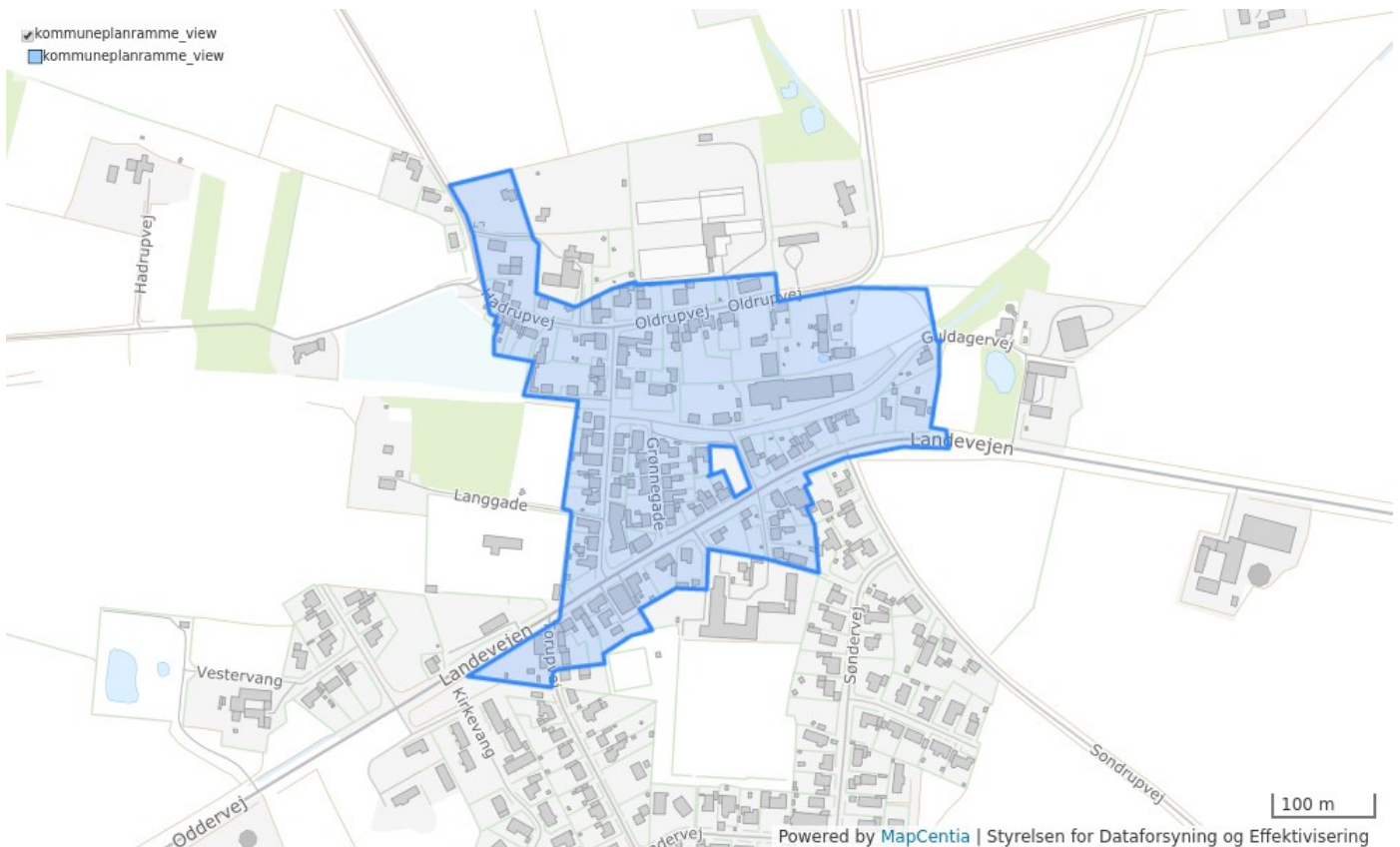
Ved begrebet miljø forstås bæredygtighed, den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af 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 tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan nr. 8011 kun muliggør anvendelse af et mindre område på lokalt plan, og ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet.

Oversigt - rammer

8 BL 1



Plannavn	Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune
Kommuneplanrammens nummer	8 BL 1
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hundslund
Max. bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til blandede bolig- og erhvervsformål (2000 m ² butik til lokal forsyning, hvor den enkelte butik til dagligvarer må have en maks. størrelse på 1200 m ² og den enkelte butik til udvalgsvarer må have en maks. størrelse på 500 m ² , liberale erhverv, hotel/kro/restaurant, butikker til lokalområdets forsyning, mindre håndværks- og produktionsvirksomheder samt mindre butikker tilknyttet håndværks- og produktionsvirksomheder, som kan indpasses i området uden genvirkninger), offentlige formål og boligbebyggelse. I området må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen gives en ydre udformning, der harmonerer med beliggenheden i en landsby, herunder ved valg af farver og materialer, og placeres med den længste facade parallel med gaden og i flugt med gadens øvrige bebyggelse. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.
Notater	Jernbanestrækningen mellem Odder og Hundslund, herunder stationen i Hundslund samt del af byen, er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og udgør en del af rammeområdet. I områder, hvor der er udpeget værdifulde kulturmiljøer og/eller bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegnings af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved, at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg etableres i helhed med det eksisterende miljø. Efter nærmere vurdering, skal bygninger med en SAVE-registrering mellem 1 – 4 kun nedrives eller ændres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

8 B 6



Plannavn	Kommuneplan 2021-2033 Odde Kommune
Kommuneplanrammens nummer	8 B 6
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hundslund
Max. bebyggelsesprocent	65% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen gives en ydre udformning, der harmonerer med beliggenheden i en landsby, herunder ved valg af farver og materialer, og placeres med den længste facade parallel med gaden og i flugt med gadens øvrige bebyggelse. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

Notater	Jernbanestrækningen mellem Odde og Hundslund, herunder stationen i Hundslund samt del af byen, er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og rammeområde 8 B 6 udgør en del af dette kulturmiljø. I områder, hvor der er udpeget værdifulde kulturmiljøer og/eller bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegnings af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved, at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg etableres i helhed med det eksisterende miljø. Efter nærmere vurdering, skal bygninger med en SAVE-registrering mellem 1 – 4 kun nedrives eller ændres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.
---------	--

8 BL 1



Plannavn	Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune
Kommuneplanrammens nummer	8 BL 1
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hundslund
Max. bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til blandede bolig- og erhvervsformål (2000 m ² butik til lokal forsyning, hvor den enkelte butik til dagligvarer må have en maks. størrelse på 1200 m ² og den enkelte butik til udvalgsvarer må have en maks. størrelse på 500 m ² , liberale erhverv, hotel/kro/restaurant, butikker til lokalområdets forsyning, mindre håndværks- og produktionsvirksomheder samt mindre butikker tilknyttet håndværks- og produktionsvirksomheder, som kan indpasses i området uden genvirkninger), offentlige formål og boligbebyggelse. I området må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen gives en ydre udformning, der harmonerer med beliggenheden i en landsby, herunder ved valg af farver og materialer, og placeres med den længste facade parallel med gaden og i flugt med gadens øvrige bebyggelse. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.
Notater	Jernbanestrækningen mellem Odder og Hundslund, herunder stationen i Hundslund samt del af byen, er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og udgør en del af rammeområdet. I områder, hvor der er udpeget værdifulde kulturmiljøer og/eller bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegnings af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved, at ny bebyggelse gennem placering, udformning og materialevalg etableres i helhed med det eksisterende miljø. Efter nærmere vurdering, skal bygninger med en SAVE-registrering mellem 1 – 4 kun nedrives eller ændres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.