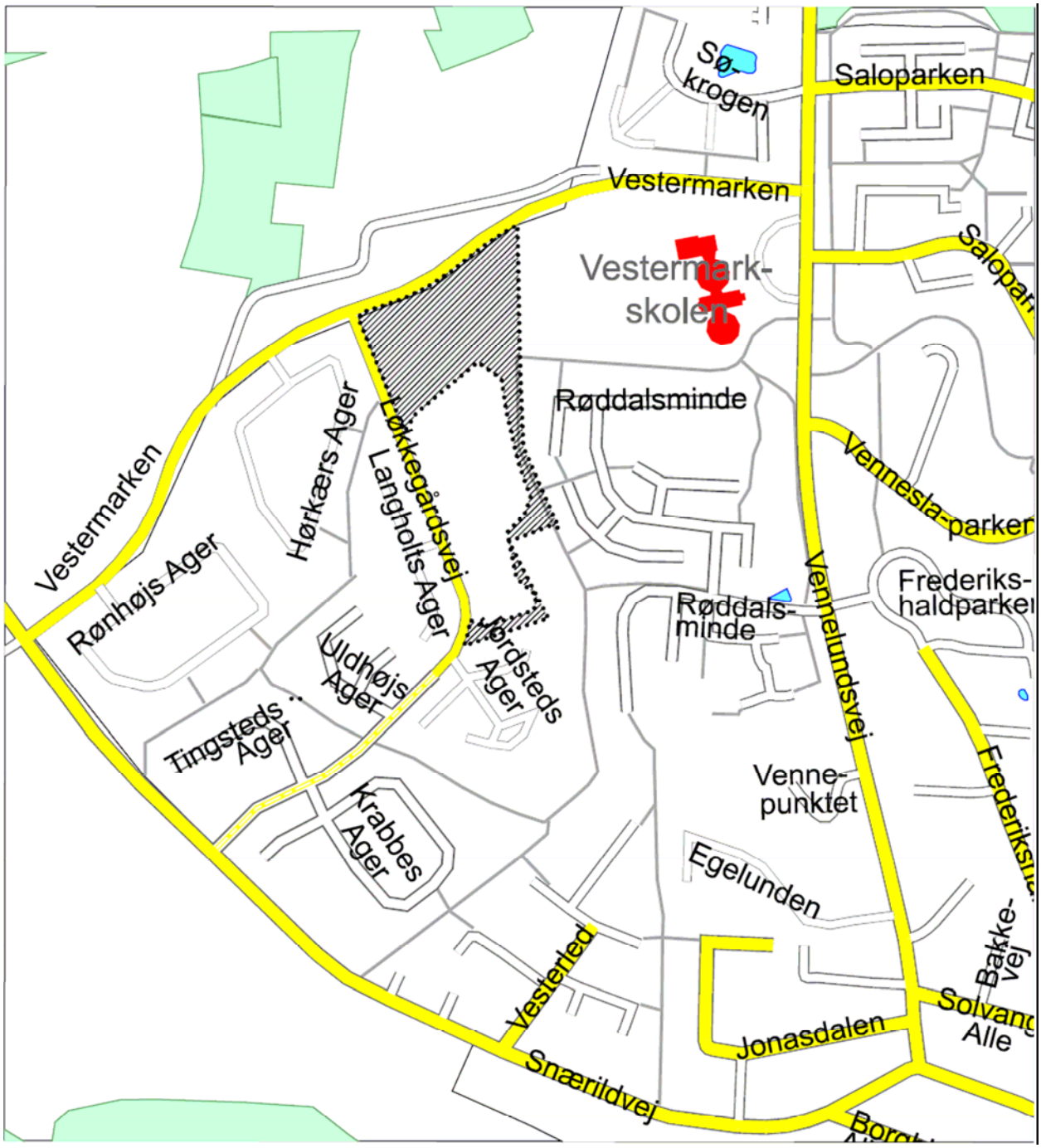
Dok. nr. 907606 sag nr. 818806



ODDER KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 1101

ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED VESTERMARKEN/LØKKEGÅRDSVEJ I ODDER BY.
16.04.2007

Dette hæfte er en lokalplan for et område til offentlige formål ved Vestermarken/Løkkegårdsvej i Odder vestby.

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang kan fastlægge placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. inden for det område som er omfattet af planen.

Lokalplanen har sin baggrund i planloven. Hensigten med loven er blandt andet at sikre borgerne indsigt i kommunens planlægning.

Derfor skal kommunen udarbejde en lokalplan, før større anlægs- og byggearbejder kan igangsættes. Inden lokalplanen kan vedtages endeligt af Byrådet, skal lokalplanen som et forslag fremlægges for borgerne i en nærmere angiven periode. Inden udløbet af denne periode kan enhver borger fremkomme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Sådanne eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af Byrådet, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en plan for hele kommunen, en kommuneplan, som skal tjene som grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner. Kommuneplanen for Odder Kommune blev endeligt vedtaget af Byrådet den 19.06.95.

Kommuneplanen udgør de rammer inden for hvilke, lokalplaner skal udarbejdes. Lokalplaner må ikke være i strid med en kommuneplans bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser kan udmærket være strammere end kommuneplanens, f. eks. kan der vedtages lavere bygningshøjder og udnyttelsesgrad.

Ønsker Byrådet alligevel, at der skal udarbejdes en lokalplan i strid med kommuneplanens bestemmelser, må Byrådet også ændre kommuneplanen og sørge for, at der udarbejdes et tillæg til den.

Nærmere oplysninger om nærværende lokalplan kan fås ved henvendelse på Rådhuset i Teknisk Afdeling.

Lokalplan for et område til offentlige formål, børneinstitution m.v. samt grønne kiler med stisystem, beliggende ved Vestermarken/Løkkegårdsvej i Odder vestby.

Udarbejdet af

Odder Kommune ved Teknisk Afdeling i april 2007.

Indholdsfortegnelse

Bilag til lokalplanen

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold ..... A
Lokalplanens forhold til anden planlægning ..... B
Kopi af indledende miljøvurdering/screening af lokalplanen C

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål 1
2. Områdets afgrænsning og zonestatus 1
3. Områdets anvendelse 2
4. Udstykninger 2
5. Vej-, sti-, og parkeringsforhold 2
6. Tekniske anlæg og forsyning 3
7. Bebyggelsens omfang og placering 3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden 4
9. Ubebyggede arealer 4
10. Støjforhold 5
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 5
12. Tilladelse fra andre myndigheder 5
13. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger. 5
14. Vedtagelsespåtegning 7

Kort nr. 1 Matrikulære forhold
Kort nr. 2 Eksisterende forhold
Kort nr. 3 Fremtidige forhold

Bilag til lokalplanen

Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,9 ha. beliggende vest for Vestermarkskolen i Odder vestby. Arealet afgrænses mod nord af vejen Vestermarken, mod vest af Løkkegårdsvej, mod øst af Vestermarkskolen og mod syd af et boligområde til tæt-lav byggeri, der er planlagt/under opførsel. Arealet består af del af matrikel nr. 50a og del af matrikel nr. 53n Odder by, Odder begge ejet af Odder Kommune. Arealet benyttes i dag til jordbrugsformål. Hele området er beliggende i landzone. Det overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

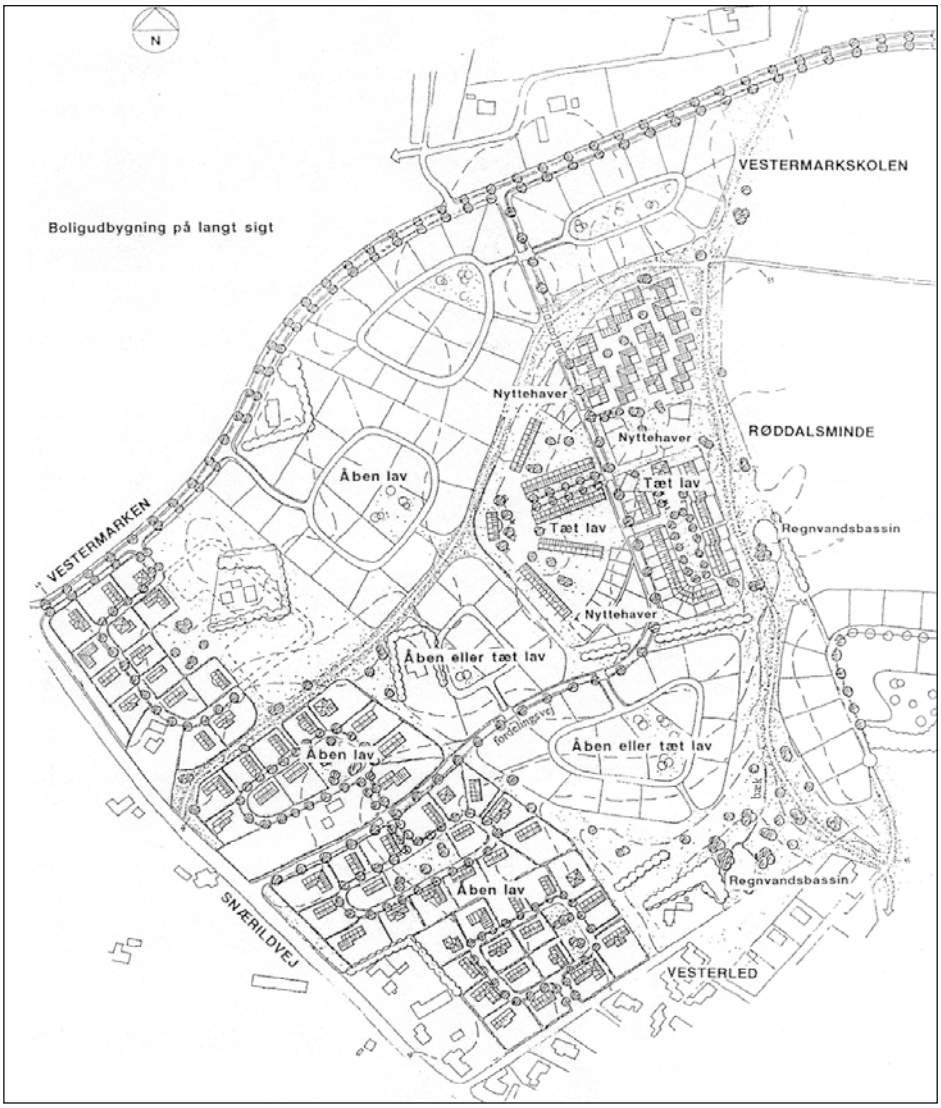
Billede af areal til placering af institutioner set mod Vestermarken

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønsket om at etablere en ny børneinstitution på en del af området mod Vestermarken. Byrådet søger derved at fastholde og udvikle et varieret udbud af børnepasningsmuligheder som ramme for pasningsgarantien. En del af lokalplanområdet udlægges til offentligt tilgængelige friarealer fordelt med en nord-syd og en øst-vest gående kile med stier, der binder flere nuværende stisystemer sammen. Hvor kilerne mødes, er der en lille plads med mulighed for at indrette et lege- og opholdsareal.

Lokalplanområdet er en del af en større strukturplan for den fremtidige boligudbygning ved Snærildvej i Odder by. Ved detailplanlægning af de enkelte områder er der sket visse ændringer, men placering af veje, stier og grønne områder følger overordnet strukturen. Nedenfor er vist den overordnede struktur for den fremtidige boligudbygning, som den så ud uden ændringer. Nærværende lokalplan ændrer en del af boligområdet til offentligt område til institutioner, som beskrevet under punktet om lokalplanens forhold til Kommuneplan 1994-2006, afsnit B.

Desuden er det formålet med lokalplanen at sikre, at indpasning af bebyggelsen, parkering, stier, beplantning m.v. sker med respekt for områdets terræn- og landskabsmæssige kvaliteter og i sammenhæng med de omkringliggende områder.



Planens hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder jf. kort nr. 3. Delområde I omfatter det offentlige areal til institutionsformål, og delområde II omfatter de offentlige friarealer til ophold og fælles stisystemer. Trafikalt betjenes lokalplanområdet af en adgangsvej fra Vestermarken, der giver adgang til parkeringsarealerne til brugere af de institutioner, der placeres indenfor delområde I. Derudover er der adgang til institutionsområdet via de fælles stisystemer syd og øst for området. Derved separeres de forskellige trafikarters adgang til institutionsområdet.

Billede af stisystem der skal etableres i delområde II set mod syd

Delområde I – offentligt område til institutioner herunder børneinstitution.

Delområdet er beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet og har et samlet areal på 1.6 ha. Terrænet indenfor delområdet er let skrånende fra kote 59 til kote 55. Kote 55 udgør en lunke (lavning) på området. For at friholde det sydlige areal mod den grønne kile for bebyggelse udlægges der en byggelinie som vist på kort nr. 3. Institutionerne placeres nord for byggelinien og kan derved få et samlet opholds/legeareal, hvis der er ønske derom. Der skal ved planlægning og etablering af de enkelte institutioner søges en arkitektonisk helhed indenfor delområdet. Dette kan f.eks. opnås ved bygningernes form og udtryk eller ved valg af materialer. Området som helhed må bebygges med en bebyggelsesprocent på max. 25.

Delområdet II – område til offentlige friarealer

Delområdet er beliggende i den sydlige og østlige del af lokalplanområdet og har et samlet areal på 1.3 ha. Terrænet skråner 8 m fra kote 59 til kote 51. I delområdet må der ikke etableres bebyggelse undtagen bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse eksempelvis legeplads eller mindre transformerstation.

Beplantning

Langs Vestermarken og langs Løkkegårdsvej og det østlige stisystem udlægges et areal til beplantningsbælte i en bredde af minimum 4 m i princippet som vist på kort nr. 3. Beplantningsbæltet er en fortsættelse af beplantningsbæltet langs den øvrige del af Vestermarken og skal danne ramme omkring de kommende institutioner. Beplantningsbæltet skal placeres, så det friholdes af de pålagte oversigtslinier ved udkørsel til Vestermarken. Anden hegning omkring delområde I skal udføres som et levende hegn i bøgepur evt. kombineret med et lavt trådhegn.
For at skabe en sammenhæng mellem den grønne kile og institutionsområdet plantes en mindre lund af fyldblomstret fuglekirsebær (Prunus avium, ”Plena”) og hæg (Prunus padus, ”Select”) som vist på kort nr. 3. Denne beplantning vil også give en varieret oplevelse gennem stisystemet.

Udstykning

Udstykning inden for lokalplanområdet skal ske med udgangspunkt i kort nr. 3.

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet planlægges fra Vestermarken. Der pålægges en oversigtslinie på 2,5 x 43 m ved udkørsel til Vestermarken. Stier i delområde II udlægges med et stiudlæg på min. 5 m.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

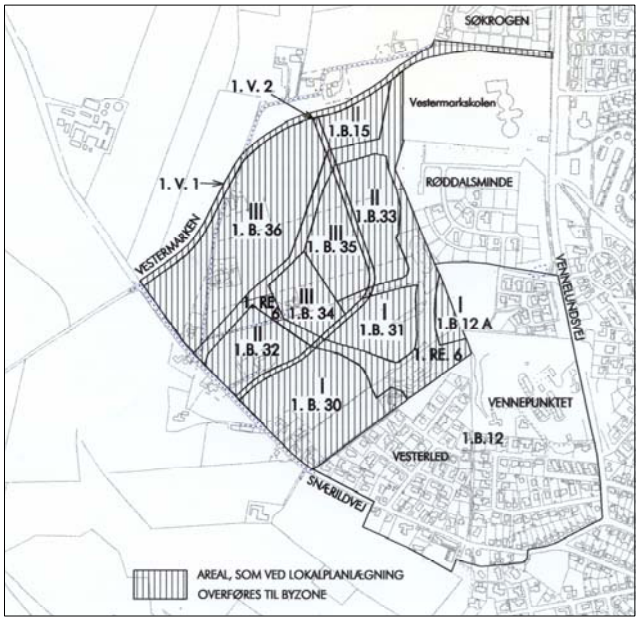
Kommuneplanen 1994-2006

Delområde I indenfor lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.B.15. Rammebestemmelserne var resultat af den offentlige debat med grundejerne m.a. i området i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 21 til kommuneplanen. På side 4 i kommuneplantillægget fremgår det, at der: ”*vil være mulighed for at placere børneinstitutioner indenfor området.*”
Da nærværende lokalplanområde indenfor rammeområde 1.B.15. som helhed anvendes til offentligt område til institutionsformål, har det været nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg nr. 46, der ændrer områdets anvendelse fra boligformål med mulighed for placering af børneinstitutioner til et offentligt område til institutioner herunder børneinstitutioner.

Delområde II indenfor lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1 RE.6 der beskriver:

a. At områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, park,
b. At der indenfor området ikke må opføres bebyggelse bortset fra sådanne småbygninger (læskure, legehuse, toiletbygninger og lignende), der tjener til områdets anvendelse som park og lege/opholdsområde,
c. At området indrettes og beplantes med størst mulig hensyn til de eksisterende naturværdier
d. At regnvandsbassiner m.v. indpasses under hensyntagen til terrænet,
e. At der reserveres areal til udvidelse af Snærildvej.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovennævnte beskrivelse.



Lokalplaner og byplanvedtægter
På nuværende tidspunkt er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for lokalplanområdet.

Zonestatus
Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone. Ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone. (Se også punkt 2.3).

Arkæologiske forhold
Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag mv.), skal arbejdet standses, og fundet anmeldes til Moesgaard Museum, jf. Museumslovens § 26.

Trafikale forhold
Ved udformning af adgangsvejen til delområde I skal der tages højde for hensigtsmæssige ind- og udkørselsforhold til Vestermarken. Der er pålagt en oversigtslinie ved udkørsel til Vestermarken.

Støjmæssige forhold
Ved planlægning for ny bebyggelse skal det sikres at støjpåvirkningen fra vejtrafik ikke overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdi på 55 dB(A). Den forventede trafik på Vestermarken og Løkkegårdsvej skønnes ikke at være af et sådant omfang, at det er nødvendigt at etablere støjdæmpende foranstaltninger. Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet

Jordforurening
Da området tidligere hovedsagligt har været anvendt til bl.a. landbrug, er der ifølge Odder Kommune pr. 2. august 2006 ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor lokalplanområdet. Således er ejendommene, som lokalplanen omfatter ikke kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

Kollektiv trafik
Området har ingen betjening af kollektiv trafik. Nærmeste bybusstoppested er ved Vennelundsvej.

Varmeplan
Området er omfattet af varmeplanen for Odder Kommune og beliggende inden for Odder Varmeværks forsyningsområde. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der er forbud mod etablering af el-varme.

Antenneforhold
Der er mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg, Odder Antenneforening.

Teknisk forsyning

El-forsyning:	Elforsyning kan ske fra Østjysk Energi. Der henvises i øvrigt til det liberaliserede el-marked.
Varmeforsyning:	Odder varmeværk A.m.b.A
Vandforsyning:	I/S Odder vandværk
Kloakforsyning:	Sker i henhold til gældende regler for afledning af spildevand inden for spildevandsplanens område efter aftale med Teknisk Afdeling. Regnvand afledes separat gennem offentligt system.
Brandhaner:	Odder Kommune, Odder Brandvæsen.

Skole- og institutionsforhold

Inden for en afstand af 0,1 km findes skole med skolepasningsordning, Vestermarkskolen. Inden for en afstand af 1 km findes børneinstitutionerne Vennelund og Ottilia, der ligger overfor Vestermarkskolen. Når der på trods af den korte afstand til andre børneinstitutioner etableres flere institutioner i området, så skyldes det et øget behov for børnepasning, særligt i denne del af Odder by, da der sker en stor tilvækst af nye boliger i nærområdet. I forbindelse med byggemodningen af området påregnes der etableret stiforbindelse til eksisterende stianlæg til skolen, børneinstitutionerne og de nærliggende boligområder.
Nærmeste skole med overbygning er Skovbakkeskolen, som ligger 2 km. fra lokalplanområdet.

Vores fælles fremtid – Agenda 21

Bruntlandkommissionen anbefaler i rapporten "Vores fælles fremtid", at man ved handlinger tager skridt mod at skabe en bæredygtig udvikling.

Et middel hertil er blandt andet Agenda 21, som er et handlingsprogram for det 21. århundrede. Grundelementerne heri er blandt andet at spare på ressourcerne, kredsløbstankegang og forebyggelse af forurening. Men også holdningsændringer i vores daglige levemåde er vigtig.

I lokalplanlægningen tages der ved arealdisponeringen m.m. initiativer til at skabe gode byområder med friarealer til forskellige formål.

Byrådet har en målsætning om, at gøre Odder Kommune til en grøn kommune blandt andet ved at formindske energiforbruget i forhold til 1998 med 15 %. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Byrådet vil herigennem gerne inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Bygninger kan placeres og udformes, så man udnytter solen som supplement til opvarmning uden brug af komplicerede anlæg. Sådan passiv solvarme kan reducere energiforbruget til opvarmning betydeligt. Såvel inde som ude kan der anvendes lavenergibelysning, og der kan anvendes hårde hvidevarer m.v., som har et lavt energiforbrug.

Træaffald m.v. til varmeforsyning kan nedsætte resurseforbruget.

Ikke kun varme og el, men også affald, vandforsyning og spildevandsrensning har betydning for den miljøbelastning, de enkelte bygninger medfører. Komposteringsanlæg kan realisere kredsløbstanken for haveaffald og reducere den mængde, der behandles som affald. Regnvand kan opsamles og anvendes til havevanding m.m. Anvendelse af gode byggematerialer, der skaber sunde bygninger har generel betydning for sundhedstilstanden.

Mange former for foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og deres omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling. Teknisk Forvaltning har udarbejdet en vejledning om ”Boliger og byøkologi - idéer og vejledning”: I vejledningen informeres om en række af de grundlæggende miljøvenlige muligheder, som bygherren opfordres til at medtage i byggeri af sin bolig.
Der gives også konkrete anvisninger om boligens indretning, konstruktioner og materialer, om vand-, el- og varmeinstallationer og æstetisk kvalitet m.m. Vejledningen udleveres til alle interesserede ved henvendelse til Teknisk Afdeling.

De fleste borgere, i det moderne samfund, kan næppe undgå at være med til at belaste miljøet. Ved at følge idéerne i vejledningen bringes udviklingen imidlertid nogle vigtige skridt i den rigtige retning mod et mere miljøvenligt og bæredygtigt samfund.

Green City Building

Da Odder Kommune deltager i projekt Green City Building kan bebyggelse, der opføres efter denne lokalplan bygges efter øgede miljø- og energikrav. Dette skyldes, at Odder kommune har valgt institutionen som et muligt pilotprojekt for deres deltagelse i projektet Green City Building, et EU-støttet projekt, der har til formål at fremme miljø- og energirigtig projektering. Projektet foreslår/indebærer at bygningen skal være lavenergiklasse 2 og opføres uden en masse skadelige stoffer i byggematerialerne. Formålet er at sænke driftsomkostningerne, hvor vi forventer en besparelse på 25 %, så de ekstra tiltag er indtjent på 7 år.

I denne sammenhæng overvejes det at opføre institutionen overvejende i svanemærkede materialer. Svanemærket er et uvildigt mærke, der garanterer, at produktet er blandt de mindst miljøbelastende og sundhedsskadelige på markedet.
Svanemærket stiller krav om:

- At miljøskadelige stoffer forbydes.
- At huset skal have en god ventilation, der giver et godt indeklima.
- At huset skal have et meget lavt energiforbrug.
- At der skal være en vejledning til den miljøoptimale drift af f.eks. husets varmeanlæg.
- Plan for affaldshåndtering under byggeprocessen.
- Let klagemulighed

Kemiske bekæmpelsesmidler

Der må ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler indenfor lokalplanområdet. Et stigende antal fund af pesticider i grundvand og drikkevand er en trussel for vandforsyningerne og grundvandet.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelse har Byrådet tinglyst deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler på udearealer i lokalplanområdet.

Tilgængelighed

Den fysiske tilgængelighed er en nødvendig forudsætning for deltagelse i sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter i samfundet. Det er vigtigt at sikre, at gældende regler bliver overholdt, så der ikke fortsat sker en tilgang af nyt ikke tilgængeligt byggeri og anlæg.

Bygherre og rådgivere er forpligtet til at sikre, at alle byggelovgivningens krav om tilgængelighed for alle er opfyldt i det enkelte projekt. Forpligtelsen gælder også i ansøgninger om byggetilladelse og anmeldelser.

Tilgængelighedskravene har samme juridiske gyldighed som f.eks. kravene til konstruktioner og brandsikkerhed. Det er derfor ulovligt at se bort fra dem i byggesagsbehandlingen.
Lovgivningens krav er minimumskrav. Bygherre og rådgivere opfordres til at gå endnu videre, f.eks. ved at benytte Dansk Standard 3028.

Formålet med tilgængelighedskravene i lovgivningen er at sikre, at ingen medborgere udelukkes fra at kunne færdes ved egen hjælp. Det gælder ude på de ubebyggede arealer og adgangsarealerne. Det gælder inde i bygninger mellem etager og rum m.m., og det gælder muligheden for at komme hurtigt ud af bygninger igen, flugtveje.

Tilgængelighedskravene skal f.eks. overholdes ved opførelse og indretning af boliger, herunder enfamiliehuse, fælleshuse, helseklinikker, børneinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, hoteller. restaurationer, caféer, kontor- og administrationsbygninger, andre erhvervslokaler som værksteder, butikker m.fl.

Strategisk miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal bl.a. kommune og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirken på miljøet, miljøvurderes. Efter en screening af planforslaget vurderes det, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for den pågældende plan. Dette er begrundet med

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

De miljøtemaer, sektorer og forhold i den fysiske planlægning, der er vurderet fremgår af screeningen, der er indsat som bilag C.

Jordbrugskommissionen under Den regionale Statsforvaltning i Ringkøbing.

Lokalplanen medfører, at de jordbrugsarealer, som lokalplanen omfatter overgår fra landbrugsformål i landzone til offentlige formål i byzone. Lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves på del af matrikel nr. 50a og del af matrikel nr. 53n begge Odder by, Odder.

Screening af lokalplanforslag nr. 1101 for område til offentlige formål ved Vestermarken i Odder Kommune efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Indledende miljøvurdering/screening af: Lokalplan nr. 1101 for et område til offentlige formål ved Vestermarken/Løkkegårsvej vest for Odder by.

Udført af: Teknisk Afdeling den 02.08.2006.

Konklusion:

Ved hjælp af omstående skema har Teknisk Afdeling gennemført en indledende miljøvurdering /screening af lokalplan nr. 1101. På baggrund af resultatet har Byrådet vurderet, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøet forstået som 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 alle disse faktorer.

Der vil forekomme en øget udledning af overfladevand via regnvandskloakledningsnettet til et regnvandsbassin og i sidste ende til Odder Å. Dette anses ikke for at give øget problemer set i lystet af dels det sker via to forskellige regnvandsbassiner og den nuværende belastning fra Odder by.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (L147, §3) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 1101.

Odder Kommune

Teknisk Afdeling

Lokalplanforslagets påvirkning positivt/negativt på nedennævnte miljøtemaer *1*, sektorer *2* og fysisk planlægning *3*:	**Ja**	**Nej**
1. Biologisk mangfoldighed		
Omfatter eller grænser planområdet op til habitatområde/EU beskyttelsesområde?		X
Er der truede dyre- og/eller plantearter i planområdet eller grænser det op til et område?		X
Ødelægges livsbetingelserne væsentligt for plante- og/eller dyrearter i området?		X
1. Jordbund		
Omfatter lokalplanen områder med jordforurening?		X
1. Vand		
Omfatter planområdet vandværkers indvindingsopland, arealer med under 300 m til drikkevandsboring eller arealer med særlige drikkevandsinteresser udpeget af amtet?		X
Lægger lokalplanen op til nye udledninger af regn- og spildevand til vandløb og søer?		X
2. Landbrug		
Planlægges der nye boligområder nærmere 300 m fra større svineproduktion eller minkfarm.		X
Planlægges der større svineproduktion eller minkfarm nærmere 300 m fra boligområder?		X
2. Skovbrug		
Nedlægges der skovarealer/planlægges der skovrejsning?		X
2. Industri		
Ligger erhvervsarealet uhensigtsmæssigt i forhold til bolig- og naturområder?		X
2. Transport og trafik		
Medfører lokalplanen en væsentlig stigning af den gennemkørende eller tunge trafik i byområder?		X
Mindskes udbudet af kollektivtransport? F.eks. ved nedlæggelse af stoppesteder/stationer eller ruter m.m.?		X
Medfører lokalplanen større risiko for trafiksikkerheden?		X
3. Fysisk planlægning		
Grøn struktur		
Påvirker lokalplanen den grønne struktur samt brugen af denne negativt?		X
Beliggenhed i byen		
Kan lokalplanen have en uhensigtsmæssig virkning på bymiljøet?		X
Kulturhistoriske værdier		
Kan lokalplanen have en uhensigtsmæssig indvirkning på kulturhistoriske værdier?		X
Naboforhold		
Vil lokalplanen medføre gener for naboområder? F.eks. lugt, støj og visuelt miljø?		X
Bygninger og tekniske anlæg – vindmøller, master		
Påvirker lokalplanen kig til fortidsminde/bygning (kirke)/bydel?		X

Screenings område

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 1101 for et område til offentlige formål i Odder by

I henhold til Lov om Planlægning – lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer – fastlægges herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

At der skabes et attraktivt offentligt område til institutioner.

At der sikres et offentligt rekreativt område, hvor der skabes grønne kiler og forbindelser i området.

At der ved disponering og udformning af bebyggelse, veje/stier, beplantning mv. skabes en god indbyrdes sammenhæng og en god helhedsvirkning i området, der respekterer områdets landskabsmæssige kvaliteter.

At tilskynde til at der opføres resursebesparende bebyggelse med økologiske hensyn inden for energi- og miljø og tilgængelighed (se redegørelsens afsnit om ”Vor fælles fremtid, Agenda 21” samt afsnit om ”Green city Building”.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort. nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 50 a og del af matr. nr. 53 n begge Odder by, Odder samt alle parceller, der efter den 01.10.2006 udstykkes/sammenlægges /arealoverføres fra nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II.

2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under pkt. 2.1 nævnte område fra landzone til byzone. Hele lokalplanområdet vil herefter være i byzone.

2.4 Matriklerne nr. 50 a og 53 n begge Odder by, Odder er undergivet landbrugspligten. Den del af ejendommenes areal, der er omfattet af lokalplanen, skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil lokalplanområdet tages i brug til det, planen bestemmer.[1]

[1] Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. (Efter den 1. januar 2007 vil sekretariatets fremtidige kontor høre under Den regionale Statsforvaltning i Ringkøbing). Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af Landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk.4.

3. Områdets anvendelse

Delområde I:

3.1 Området må kun anvendes til offentligt formål i form af institutioner.

Delområde II:

3.2 Området må kun anvendes til offentligt grønt område i form af rekreative arealer med stier, beplantning og lignende.

4. Udstykninger

4.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på kort nr. 3.

Lokalplanområdet udstykkes i to grunde der følger delområdegrænsen. Derudover kan delområde I udstykkes i mindre grunde.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1 Vejadgang til delområde I må kun ske fra Vestermarken som vist på kort nr. 3.

5.2 Der pålægges en oversigtslinie 2,5 x 43 m ved udkørsel til Vestermarken.

5.3 På kort nr. 3 er vist en principiel beliggenhed af stiarealerne i delområde II. Stierne udlægges med en bredde på 5 m.

5.4 Der kan udover de viste stier etableres mindre stiadgange til institutionsområdet, delområde I, fra delområde II.

Parkering

5.5 Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering for personale og brugere. I forbindelse med parkeringsarealet anlægges en vendeplads til renovationsvogne og evt. busser til institutionerne.

5.6 P-plads og vendeplads skal placeres nord for den angivne byggelinie kort nr. 3.

5.7 P-plads og vendeplads udlægges som privat fælles p-plads.

Belysning

5.8 Belysning langs færdsels- og parkeringsarealer må kun udføres som parkarmaturer med en lyspunktshøjde på højst 4½m. Lyskilden skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.

6. Tekniske anlæg og forsyning

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.

6.2 Regnvandsanlæg til toiletskyl, vanding, nedsivning m.v. kan etableres af økologiske og resursemæssige hensyn, hvis de geotekniske forhold tillader det.

6.3 Udvendige antenner – herunder parabolantenner må kun opsættes, hvis Odder Antenneforening ikke kan levere den ønskede kanal. Parabolantenner kan placeres på terræn og på bygninger. På terræn må højde ikke overstige 1,5 m. På bygninger må parabolantenner ikke placeres på tagfladen.

6.4 Udvendige antenner, herunder til sending af radiokommunikation godkendt af Telestyrelsen og folk med teleinspektionens amatørradiosendetilladelse, må ikke opsættes uden Odder Kommunes tilladelse.

6.5 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Odder Varmeværk A.m.b.A.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 og beregnes efter de til enhver tid gældende regler i byggelovgivningen. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles, grønne arealer.

7.2 Hovedbebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

7.3 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

Mindre bygninger til fælles servicefunktioner som liggehal, cykelparkering, opbevaring af legeredskaber og renovation må ikke opføres med mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 4,5 m.

7.4 Al bebyggelse skal opføres nord for den på kort nr. 3, viste byggelinie, idet dog enkelte mindre fremspring, tilbagerykninger og tagudhæng kan tillades udenfor byggelinien. Mod de øvrige skel skal bebyggelse placeres minimum 5 m inde på grunden.

7.5 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.

Delområde II

7.6 Området skal sikres som offentlige grønne kiler og rekreative forbindelser. Inden for området kan der ikke etableres bebyggelse bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til offentligt grønt område f.eks. legeplads med tilhørende legeredskaber og evt. mindre bygninger til områdets tekniske forsyning.

Bebyggelsen må ikke opføres med en højde, der overstiger 3,5 m målt fra eksisterende terræn.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Fællesbestemmelser

8.1 Byggeansøgning skal ledsages af en beskrivelse af bygningers ydre fremtræden, herunder redegørelse for materiale- og farvevalg. Bebyggelsens ydre fremtræden som helhed skal godkendes af Odder Kommune.

8.2 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes, herunder glaserede tagsten/tagplader undtaget er solfangere og solcelleanlæg.

8.3 Solfangere og solcelleanlæg skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen, således at fritstående, synlige konstruktioner undgås.

8.4 Odder Kommune kan godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor det er nødvendigt for at forsyne bygninger med vedvarende energi. De anlægsdele, der anbringes udvendigt på bygninger, skal indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningers ydervægge.

8.5 Ud over skiltning med navn og bomærke må der ikke opsættes skilte eller reklamer på lokalplanområdets ejendomme. I særlige tilfælde kan byrådet give tilladelse til yderligere skiltning.

Delområde I

8.6 Der skal ved planlægning og etablering af de enkelte institutioner søges en arkitektonisk helhed indenfor delområdet. Dette kan f.eks. opnås ved bygningernes form og udtryk eller ved valg af materialer.

Delområde II

8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller mørke fibercementplader

9. Ubebyggede arealer

Fællesbestemmelser

9.1 Ved ansøgning om byggetilladelse/anmeldelse af byggeri skal ansøgningen vedlægges situationsplaner. Situationsplanerne skal vise de eksisterende og de fremtidige terrænkoter på grunden samt de relevante koter på byggeriet (gulvkoter m.m.). Terrænet kan reguleres med mere end 0,5 m, hvis det sker efter en sådan samlet situationsplan.

9.2 Bebyggelse skal i størst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m kan dog finde sted uden tilladelse.

9.3 Der skal etableres en lund bestående af højtstammede fyldblomstret fuglekirsebær (Prunus avium, ”Plena”) og hæg (Prunus padus, ”Select”) som vist på kort nr. 3. Træerne plantes med en afstand af 6 m.

Delområde I

9.4 Langs vejene Vestermarken og Løkkegårdsvej og langs det østlige stisystem i delområde I skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 4 m, i princippet som vist på kort nr. 3.

9.5 Anden hegning omkring delområde I skal udføres som et levende hegn i bøgepur evt. kombineret med et lavt trådhegn.

9.6 P-arealerne skal gives et ”grønt udseende”.

10. Støjforhold

10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsens primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, jf. den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen. For tiden Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/1984.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Odder Varmeværk A.m.b.A. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutningen har fundet sted.

12. Tilladelse fra andre myndigheder

12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Jordbrugskommissionen for Århus Amt (efter den 1. januar 2007 vil sekretariatets fremtidige kontor høre under Den regionale Statsforvaltning i Ringkøbing) m.h.t. ophævelse af landbrugspligten for matr. Nr. 50a og 53n begge Odder by, Odder, der er omfattet af lokalplanen i henhold til § 4 stk. 1 i landbrugsloven.

13. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Lov om Planlægning § 18.

13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny

lokalplan.

13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lov om planlægning § 12.

13.5 Byrådet kan 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.

13.6 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.

14. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Odder Byråd, den 11. december 2006

Odder, den 12.12.2006

Niels-Ulrik Bugge
borgmester

/

Jesper Hjørt
kommunaldirektør

Lokalplanen har som forslag været til offentlig høring i perioden fra den 20.12.2006 til den 21.02.2007

Vedtaget endeligt af Byrådet, den 16. april 2007

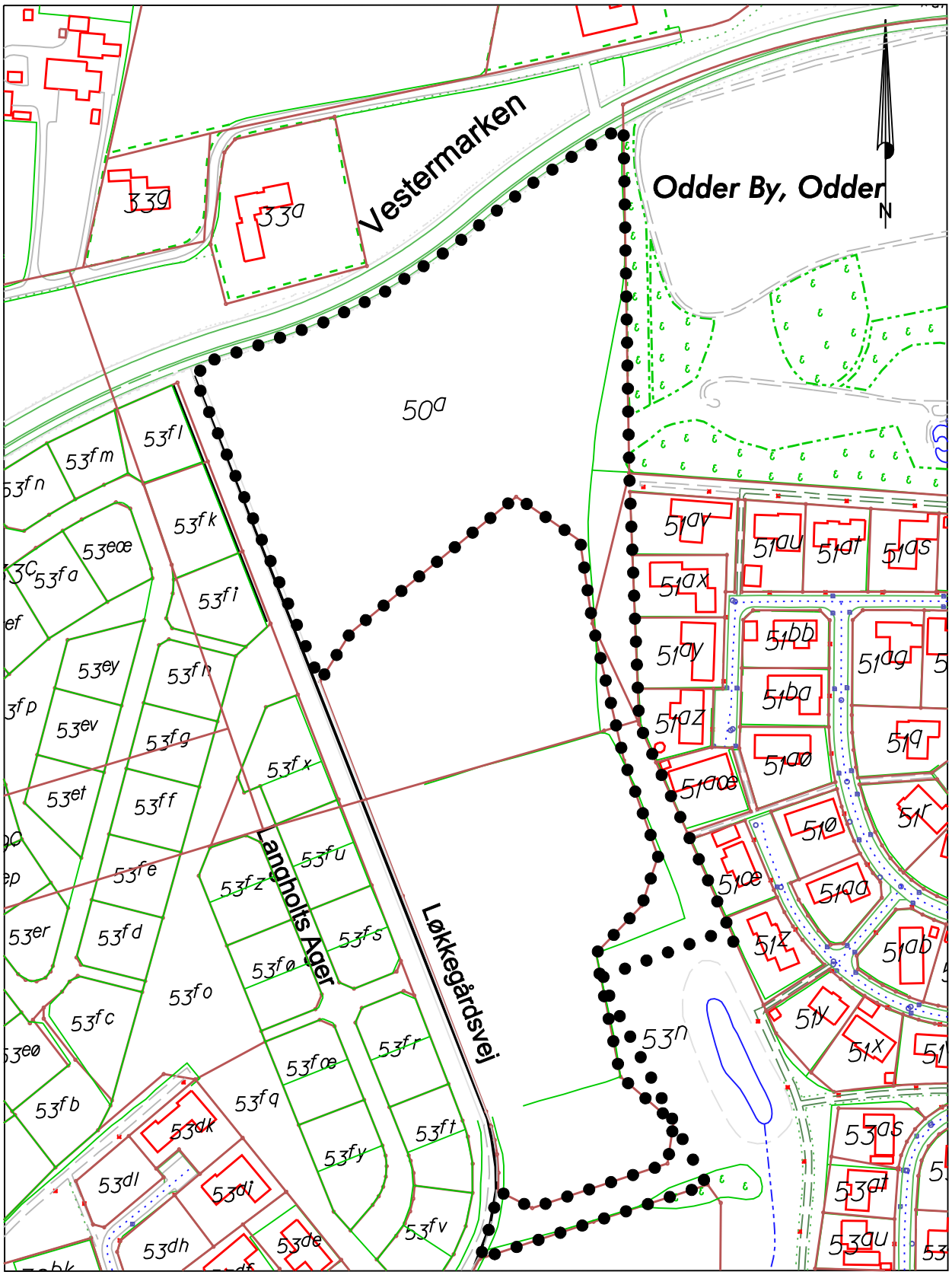
Niels-Ulrik Bugge
borgmester

/

Jesper Hjørt
kommunaldirektør

Retsvirkningerne af den endeligt vedtagne lokalplan indtræder ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse den 2. maj 2007

Lokalplanen tinglyst, den



Mål 1:2.500

Signaturforklaring

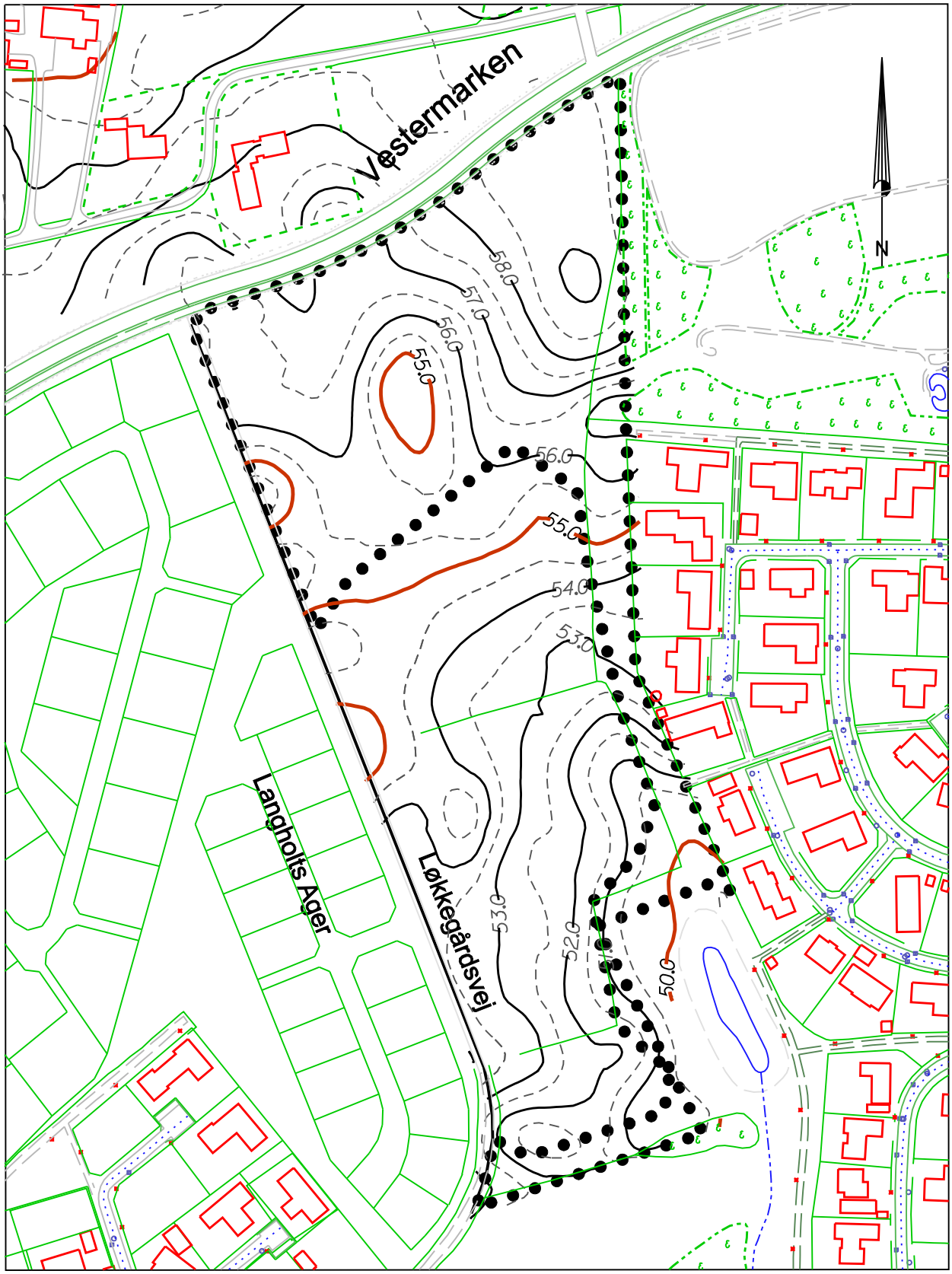
● ● Lokalplangrænse

KORT 1

MATRIKULÆRE FORHOLD

LOKALPLAN NR. 1101

ODDER KOMMUNE, NOVEMBER 2006



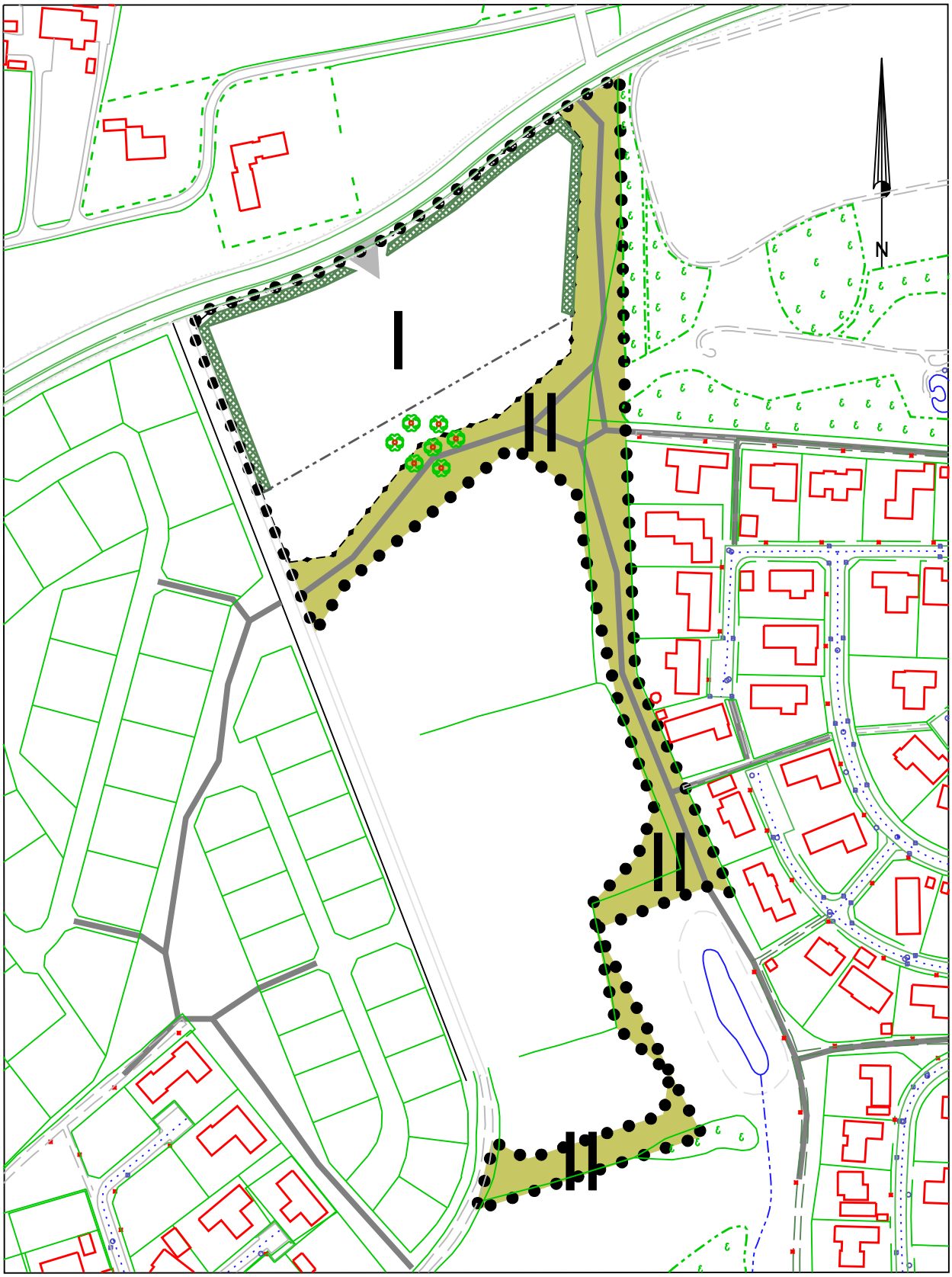
Signaturforklaring

• • Lokalplangrænse

Højdekurver afbilleder alene de oprindelige forhold.

Ved byggemodningerne vil/er der ske ændringer.

KORT NR. 2
EKSISTERENDE FORHOLD
LOKALPLAN NR. 1101
ODDER KOMMUNE, NOVEMBER 2006



Signaturforklaring

Mål 1:2.500

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Sti
- Beplantningsbælte
- Byggelinie
- Vejadgang
- Beplantning

KORT NR. 3
FREMTIDIGE FORHOLD
LOKALPLAN NR. 1101
ODDER KOMMUNE, NOVEMBER 2006